



भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण

EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4

PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 156]

नई दिल्ली, बुधवार, मई 21, 2014/वैशाख 31, 1936

No. 156]

NEW DELHI, WEDNESDAY, MAY 21, 2014/VAISAKHA 31, 1936

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुम्बई, 19 मई, 2014

सं. टीएएमपी/6/2012-वीओसीपीटी.—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38वां) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का उपयोग करते हुए, महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद्वारा, 1 जुलाई 2007 से 30 जून 2012 तक और 1 जुलाई 2012 से 30 जून 2017 तक की अवधि के लिये, पत्तन भूखंडों के पट्टेदारी किराये के संशोधन के लिये वी.ओ. चिदंबरनार पत्तन न्यास से प्राप्त प्रस्ताव को यहां इसके साथ संलग्न आदेश के अनुसार निपटाता है।

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

प्रकरण सं. टीएएमपी/6/2012-वीओसीपीटी

वी.ओ. चिदंबरनार पत्तन न्यास

आवेदक

गणपूर्ति:

1. श्री टी.एस. बालासुब्रामणियन्, सदस्य (वित्त)
2. श्री सी.बी. सिंह, सदस्य (आर्थिक)

आदेश

(अप्रैल 2014 के चौथे दिन पारित)

यह प्रकरण 1 जुलाई 2007 से 30 जून 2012 तक और 1 जुलाई 2012 से 30 जून 2017 तक पत्तन भूखंडों के पट्टेदारी किराये के संशोधन के लिये, वी.ओ.चिदंबरनार पत्तन न्यास (वीओसीपीटी) के दिनांक 28 जून 2012 के पत्र के अंतर्गत प्राप्त प्रस्ताव से संबंधित है।

2.1 वीओसीपीटी के भूखंडों का पट्टेदारी किराया, इस प्राधिकरण द्वारा पिछली बार, 1 जुलाई 2002 से 30 जून 2007 तक पांच वर्षों की अवधि के लिये आदेश सं. टीएएमपी/35/ 2003-टीपीटी दिनांक 18 नवंबर 2004 के माध्यम से संशोधित किया गया था।

2.2 वीओसीपीटी ने अप्रैल 2009 में, 1 जुलाई 2007 से 5 वर्षों की अवधि के लिये पट्टेदारी किरायों के संशोधन के लिये एक प्रस्ताव दाखिल किया था। वीओसीपीटी के प्रस्ताव को उपयोगकर्ताओं से परामर्श के लिये लिया गया था। प्रस्ताव पर 29 मार्च 2011 को एक संयुक्त सुनवाई आयोजित की गई थी किंतु तर्कसंगत समय प्रदान करने के बाद भी चूंकि वीओसीपीटी ने संयुक्त सुनवाई में लिये गए निर्णयों पर कोई प्रतिक्रिया/प्रतिसाद नहीं व्यक्त किया तो इस प्राधिकरण ने आदेश सं. टीएएमपी/14/2009-टीपीटी दिनांक 11 अक्टूबर 2011 के

माध्यम से, अप्रैल 2009 के प्रस्ताव को वापिस लिया गया मानते हुए निपटा दिया और पत्तन को सलाह दी कि वह अपना संशोधित प्रस्ताव दाखिल करने में जल्दी करे।

2.3 इस प्रसंग में, वीओसीपीटी ने दिनांक 2 जनवरी 2012 के अपने पत्र के माध्यम से 1 जुलाई 2007 से 30 जून 2012 तक की 5 वर्ष की अवधि के लिये पत्तन भूखंडों के पट्टेदारी किरायों के संशोधन के लिये एक प्रस्ताव दाखिल किया था। किंतु यह पाया गया कि वीओसीपीटी ने भूमि नीति मार्गदर्शियों की धारा 6.3(1) (ए) में अनुबंध के अनुसार, समिति की सिफारिशें प्रस्तुत नहीं की थीं। इसलिये, वीओसीपीटी ने दिनांक 23 जनवरी 2012 के हमारे पत्र के माध्यम से अनुरोध किया गया था कि वह क्रमशः 1 जुलाई 2007 और 1 जुलाई 2012 से आरंभ होने वाली पांच वर्षीय अवधियों के लिये इसके द्वारा प्रस्तावित दरों के लिये समिति की सिफारिशें अग्रेषित करे। इस पृष्ठभूमि में वीओसीपीटी ने दिनांक 28 जून 2012 के अपने पत्र के अंतर्गत, एक अनुस्मारक के बाद दो पंचवर्षीय अवधियों 2007-2012 और 2012-2017 के लिये पट्टेदारी किरायों के संशोधन के लिये एक प्रस्ताव दाखिल किया है।

3.1 जून 2012 के अपने प्रस्ताव में वीओसीपीटी द्वारा उठाए गए मुख्य बिंदु संक्षेप में निम्नानुसार हैं:-

- (i) यह प्रस्ताव पांच-पांच वर्षों की दो अवधियों अर्थात् 1 जुलाई 2007 से 30 जून 2012 तक और 1 जुलाई 2012 से 30 जून 2017 तक के लिये पत्तन भूखंडों के पट्टेदारी किरायों के संशोधन के लिये है।
- (ii) वीओसीपीटी ने एक अनुमोदित (मान्यता प्राप्त) भूमि मूल्यांकक की सेवाएं ली हैं। भूमि मूल्यांकक (मूल्य निर्धारक) ने अपनी मूल्य निर्धारण रिपोर्ट प्रस्तुत कर दी है। (मूल प्रस्ताव में मूल्यांकन रिपोर्ट के पृष्ठ 45 से 48 तक पृष्ठों का केवल सारांश है न कि पूरी मूल्यांकन रिपोर्ट)।
- (iii) वीओसीपीटी ने फाइनल मूल्यांकन रिपोर्ट के संदर्भ से विभिन्न विधियों को अपनाते हुए पट्टेदारी किराया दर निकाली है।
- (iv) पत्तन द्वारा गठित समिति ने, 1 जुलाई 2007 से 30 जून 2012 तक और 1 जुलाई 2012 से 30 जून 2017 तक की अवधि(यों) के लिये छः विकल्पों के तहत पट्टेदारी किराया प्रस्ताव पर चर्चा की। समिति ने, विकल्प 3 अर्थात् पत्तन भूमि के लिये अपफ्रंट आधार पर 30 वर्षों के लिये उच्चतम स्वीकृत निविदा पर भूमि के उच्चतम मूल्यांकन के आधार पर पट्टेदारी किराये की सिफारिश की है।
- (v) छः विकल्पों के तहत पट्टेदारी किराये जैसे समिति द्वारा विचार किये गए निम्नानुसार तालिकाबद्ध हैं-
(क) 1.07.2007 से 30.06.2012 तक की अवधि के लिये (दर प्रति व मीटर / वार्षिक)

विवरण	विकल्प 1	विकल्प 2	विकल्प 3	विकल्प 4	विकल्प 5	विकल्प 6	समिति की सिफारिशें
	राज्य सरकार के रैडी रैक्टर के अनुसार दर	पिछले तीन वर्षों में वास्तविक प्रास. लेन-देनों का औसत मूल्य	अपफ्रंट प्रीमियम पर 30 वर्षों के लिए पट्टेदारी पर प्रदत्त पत्तन भूखंडों की उच्चतम स्वीकृत निविदा	पट्टेदारी करार पर आधारित	सिक्कोट आबंटन दर पर आधारित	भूमि मूल्यांकन रिपोर्ट पर आधारित	सभी विकल्पों में से उच्चतम विकल्प
जोन-ए							
सेवा	48.32	41.71	415.27	51.38	60.48	66.76	415.27
औद्योगिक	89.69	77.42	770.83	95.38	112.26	123.93	770.83
वाणिज्यिक	144.85	125.03	1244.85	154.03	181.30	200.14	1244.85
जोन-बी (पत्तन संबंधी)							
सेवा	48.32	41.71	415.27	51.38	60.48	66.76	415.27
औद्योगिक	89.69	77.42	770.83	95.38	112.26	123.93	770.83
वाणिज्यिक	144.85	125.03	1244.85	154.03	181.30	200.14	1244.85
जोन-बी (गैर पत्तन संबंधी)							
सेवा	86.98	75.08	747.49	92.49	108.86	120.17	747.49
औद्योगिक	161.45	139.36	1387.49	171.68	202.07	223.07	1387.49
वाणिज्यिक	260.73	225.05	2240.72	277.26	326.34	360.24	2240.72

(ख) 01.07.2012 से 30.06.2017 तक की अवधि के लिये (दर प्रति वर्गमीटर / वार्षिक)

विवरण	विकल्प 1	विकल्प 2	विकल्प 3	विकल्प 4	विकल्प 5	विकल्प 6	समिति की सिफारिशें
	राज्य सरकार के रेडी रेकर के अनुसार दर	पिछले तीन वर्षों में वास्तविक प्रास. लेन-देनों का औसत मूल्य	अपफ्रंट प्रीमियम पर 30 वर्षों के लिए पट्टेदारी पर प्रदत्त पत्तन भूखंडों की उच्चतम स्वीकृत निविदा	पट्टेदारी करार पर आधारित	सिफ्टकोट आबंटन दर पर आधारित	भूमि मूल्यांकन रिपोर्ट पर आधारित	सभी विकल्पों में से उच्चतम विकल्प
जोन -ए							
सेवा	70.00	47.86	524.33	64.88	76.36	84.30	524.33
औद्योगिक	129.91	88.83	973.15	120.41	141.73	156.45	973.15
वाणिज्यिक	209.80	143.45	1571.57	194.46	228.88	252.66	1571.57
जोन-बी (पत्तन संबंधी)							
सेवा	70.00	47.86	524.33	64.88	76.36	84.30	524.33
औद्योगिक	129.91	88.83	973.15	120.41	141.73	156.45	973.15
वाणिज्यिक	209.80	143.45	1571.57	194.46	228.88	252.66	1571.57
जोन-बी (गैर पत्तन संबंधी)							
सेवा	125.99	86.15	943.80	116.78	137.46	151.74	943.80
औद्योगिक	233.84	159.89	1751.67	216.75	255.11	281.62	1751.67
वाणिज्यिक	377.64	258.20	2828.83	350.03	411.99	454.79	2828.83

- (vi) दिनांक 18 नवंबर 2004 के पिछले आदेश में अनुमोदित 1 जुलाई 2002 से प्रभावी और जुलाई 2003 से 30 जून 2004 तक की अवधि के लिये 5% और उसके बाद (30 जून 2007 तक) की अवधि के लिये 2% एक्सकेलेशन फैक्टर लागू करने के बाद, जैसाकि कथित आदेश में प्रदत्त है, पट्टेदारी किराए नीचे दिये गए हैं-

(दर रु.प्रति वर्गमीटर/वार्षिक में)

क्र. सं.	प्रयोजन	प्रशुल्क आदेश सं. टीएमपी /35/2003-टीपीटी दिनांक 18 नवम्बर 2004 में अनुमोदित, 1 जुलाई 2002 से प्रभावी किया गया पट्टेदारी किराया /			वार्षिक एक्सकेलेशन 30.06.2007 तक लगाने के बाद पिछले आदेश में अनुमोदित पट्टेदारी किराया		
		जोन-ए दर प्रति वर्ग मी./वार्षिक	जोन-बी दर /प्रति वर्ग मी. /वार्षिक		जोन-ए दर प्रति वर्ग मी./वार्षिक	जोन-बी दर /प्रति वर्ग मी. /वार्षिक	
			पत्तन संबंधी	गैर पत्तन संबंधी		पत्तन संबंधी	गैर पत्तन संबंधी
(i).	सेवा / आवासीय	18.40	18.40	34.70	20.50	20.50	38.67
(ii).	औद्योगिक	34.15	34.15	63.25	38.05	38.05	70.48
(iii).	वाणिज्यिक	55.15	55.15	102.00	61.45	61.45	113.66

- (vii) बीओसीपीटी द्वारा दो पंचवर्षीय अवधियों के लिये प्रहस्तित पट्टेदारी किराया निम्नानुसार है:

(क) 01.07.2007 से 30.06.2012 तक प्रभावी प्रस्तावित पट्टेदारी किराया:

(दर रु.प्रति वर्गमीटर/वार्षिक में)

क्रम सं.	प्रयोजन	जोन-ए	जोन-बी	
			पत्तन संबंधी	गैर पत्तन संबंधी
(i).	सेवा / आवासीय	415.27	415.27	747.49
(ii).	औद्योगिक	770.83	770.83	1387.49
(iii).	वाणिज्यिक	1244.85	1244.85	2240.72

(ख) 01.07.2012 से 30.06.2017 तक प्रभावी प्रस्तावित किराया:

(दर रु. प्रति वर्गमीटर/वार्षिक में)

क्रम सं.	प्रयोजन	जोन-ए	जोन-बी	
			पत्तन संबंधी	गैर पत्तन संबंधी
(i).	सेवा / आवासीय	524.33	524.33	943.80
(ii).	औद्योगिक	973.15	973.15	1751.67
(iii).	वाणिज्यिक	1571.57	1571.57	2828.83

2% वार्षिक की दर से प्रत्येक वर्ष के लिये एस्केलेशन उपरोक्त दरों के लिये लागू होता है।

3.2 बाद में, दिनांक 14 अगस्त 2012 के अपने पत्र के माध्यम से वीओसीपीटी ने बताया है कि समिति की सिफारिशों को बोर्ड द्वारा 20 जुलाई 2012 को आयोजित अपनी बैठक में अनुमोदित कर दिया गया है। वीओसीपीटी से कथित बोर्ड की बैठक के कार्यवृत्त की प्रति प्रस्तुत करने का अनुरोध किया गया है।

4.1 प्रदत्त परामर्शी प्रक्रिया के अनुसार प्रस्ताव को उपयोगकर्ताओं/उपयोगकर्ता-संगठनों से उनकी राय जानने के लिये उनके बीच परिपत्रित किया गया था। उपयोगकर्ता/उपयोगकर्ता-संगठनों से प्राप्त टिप्पणियां प्रति पूरक सूचना के रूप में वीओसीपीटी को अग्रेषित की गई थीं। दिनांक 1 नवंबर 2012 और दिनांक 25 मार्च 2013 के अपने पत्रों के माध्यम से वीओसीपीटी ने उपयोगकर्ताओं/उपयोगकर्ता संगठनों की टिप्पणियों पर अपनी प्रतिक्रिया/टिप्पणी प्रस्तुत की है।

4.2 एसईपीसी पावर प्राइवेट लिमिटेड (पहले स्पिक इलैक्ट्रिक पावर कापॉरेशन प्राइवेट लिमिटेड के नाम से प्रसिद्ध) ने दिनांक 12 नवंबर 2012 के अपने पत्र के जरिये अपनी अतिरिक्त टिप्पणियां प्रस्तुत की हैं। वीओसीपीटी ने इन टिप्पणियों पर कोई प्रतिक्रिया नहीं दी है। तथापि, देखा गया है कि एसईपीसी पावर प्राइवेट लिमिटेड की टिप्पणियां सामान्य रूप से अन्य उपयोगकर्ता संगठनों की टिप्पणियों का दोहराव भर हैं जिन पर वीओसीपीटी ने अपनी टिप्पणियां प्रस्तुत कर दी हैं।

4.3 त्यागराजार मिल्स (प्रा.) लिमि. और वीटीएम लिमि. ने दिनांक 31 अगस्त 2012 के अपने पत्रों के जरिये सूचित किया है कि उन्होंने अपनी टिप्पणियां नहीं दी हैं क्योंकि उन्होंने पट्टेदारी किरायों के संशोधन में अत्यधिक वृद्धि के लिये वीओसीपीटी के विरुद्ध जिला मुन्सिफ अदालत तृतीकोरिन में मुकद्दमा दायर कर रखा है। जैसाकि उनके द्वारा सूचित किया गया, मुकद्दमा अदालत में लंबित है। कथित पत्रों में से प्रत्येक की एक-एक प्रति, दिनांक 10 सितंबर 2012 के हमारे पत्र के जरिये इस अनुरोध के साथ वीओसीपीटी को अग्रेषित की गई थी कि वह (पत्तन) ऊपर संदर्भित अदालती मामलों में से प्रत्येक के विषय में एक-एक अलग विस्तृत नोट प्रस्तुत करे और कथित अदालती मामलों की ताजा स्थिति से अवगत करवाएं। वीओसीपीटी ने दिनांक 25 मार्च 2013 के अपने पत्र के द्वारा जवाब दिया है।

5. प्रस्ताव की प्राथमिक जांच पड़ताल के आधार पर दिनांक 22 अक्टूबर 2012 के हमारे पत्र के जरिये वीओसीपीटी से अनुरोध किया गया था कि वह विभिन्न मुद्दों पर अतिरिक्त सूचना/स्पष्टीकरण प्रस्तुत करे। वीओसीपीटी ने दिनांक 9 मई 2013 के अपने पत्र के जरिये, उठाए गए प्रश्नों पर अपना उत्तर प्रस्तुत किया है। हमारे द्वारा उठाए गए प्रश्नों और वीओसीपीटी के उत्तरों का संक्षिप्त अनुवर्ती पैराग्राफों में प्रस्तुत किया गया है।

6.1 संदर्भित प्रकरण में एक संयुक्त सुनवाई 29 नवंबर 2012 को वीओसीपीटी परिसर में आयोजित की गई थी। इसमें वीओसीपीटी ने अपने प्रस्ताव की पावर प्वाइंट प्रस्तुति दी। संयुक्त सुनवाई में, वीओसीपीटी और संबद्ध उपयोगकर्ता/उपयोगकर्ता संगठनों ने अपनी-अपनी प्रस्तुतियां दीं, पक्ष रखे।

6.2 29 नवंबर 2012 को आयोजित संयुक्त सुनवाई में, वीओसीपीटी ने दिनांक 29 नवंबर 2012 के अपने पत्र के जरिये, बहुमंजिलीय इमारतों के मामले में उच्चतर पट्टेदारी किराया लगाने हेतु एक प्रस्ताव दाखिल किया है। प्रस्ताव की प्रमुख बातें संक्षेप में निम्नानुसार हैं:-

- (i) पत्तन की भूमि (भूखंड), वेयर हाउसों, कार्यालय-भवनों और बिलजी उत्पादन के लिये संयंत्र लगाने तथा अन्य उद्योगों हेतु निर्माण के लिये विभिन्न पक्षों को पट्टेदारी पर आवंटित किये जाते हैं। सेवा/औद्योगिक/वाणिज्यिक प्रयोजनों के लिये पट्टेदारी पर प्रदत्त क्षेत्रफल के लिये प्रति वर्गमीटर प्रतिवर्ष आधार पर पट्टेदारी किराये की दर निर्धारित की जाती है। देखा गया है कि भवनों के निर्माण के लिये पट्टेदारी पर दिये गए क्षेत्र का उपयोग समान रूप से नहीं किया जाता है, जैसाकि कुछ पट्टेदार एक मंजिला इमारत निर्माण करते हैं तो, कुछ अन्य बहुमंजिली इमारतें निर्माण करते हैं। इसके बावजूद पट्टेदार भूमि/भूखंडों के लिये समान पट्टेदारी किराये का भुगतान करते हैं। औद्योगिक पट्टेदारों द्वारा समान क्षेत्र का विभिन्न मात्रा में उपयोग, पट्टेदारी किराये के संग्रह में अपेक्षित रूप से समायोजित/प्रतिबिम्बित नहीं होता है।
- (ii) मुद्दे का अध्ययन किया गया है और यह महसूस किया गया कि बहुमंजिली इमारतों के मामले में अपफ्रंट की गणना करने के लिये अधिक पट्टेदारी किराया (वसूली) अपनायी जानी चाहिये। इस पर विचार करते हुए अपफ्रंट गणना के लिये प्राधिकरण द्वारा निर्धारित पट्टेदारी किराया एक मंजिला इमारत के लिए 100% वसूल किया जाए और बहुमंजिला इमारत के लिये, प्रत्येक अतिरिक्त मंजिल के लिये बुनियादी या मूल मंजिला दर से 50% अतिरिक्त पट्टेदारी किराया वसूल किया जाए।
- (iii) पत्तन ने प्रस्ताव पर विचार करने के लिये अनुरोध किया है और पट्टेदारी किरायों के संशोधन के लिये इसके प्रस्ताव के संदर्भ में अधिसूचित किये जाने वाले आदेशों में अनुमोदन को शामिल करने का भी अनुरोध किया है।

6.3 संयुक्त सुनवाई में निर्णय लिया गया कि पट्टेदारी किरायों में संशोधन हेतु प्रस्ताव के साथ-साथ बहुमंजिला इमारतों के मामले में उच्चतर (अधिक पट्टेदारी किराये के लिये वीओसीपीटी के कथित प्रस्ताव पर भी कार्यवाई की जाए।

6.4 जैसा संयुक्त सुनवाई में निर्णय लिया गया था, दिनांक 6 दिसंबर 2012 के हमारे पत्र द्वारा वीओसीपीटी से, निम्नलिखित बिंदुओं पर कार्यवाई करने का अनुरोध किया गया था:

- (i) संयुक्त सुनवाई में वीओसीपीटी के प्रस्ताव पर कैम्प्लास्ट सन्मार लिमिटेड, आल इंडिया चैंबर ऑफ कामर्स एंड इंडस्ट्रीज़, टान्जेड कंप.लिमि., तूतीकोरिन पोर्ट लैंड यूज़र्स वेलफेयर असोसिएशन (जोन-बी) और तूतीकोरिन शिप एजेन्ट्स एसोसिएशन द्वारा प्रस्तुत लिखित प्रस्तुतियों में से प्रत्येक पर टिप्पणियां प्रस्तुत करें।
- (ii) संयुक्त सुनवाई में उपयोगकर्ताओं की मुख्य आपत्तियां ये थी:-
 - (क) धर्मकांटे के प्रचालन के लिये 30 वर्षों के अपफ्रंट प्रीमियम हेतु पत्तन भूमि के लिये प्राप्त अधिकतम निविदा दर के आधार पर भूमि का बाज़ार मूल्य अपनाने और उसे जोन-ए और जोन-बी स्थित समस्त भूखंडों पर समान रूप से लागू करने के वीओसीपीटी के तौर-तरीके पर आपत्ति थी। क्या वीओसीपीटी ने जोन-ए और जोन-बी में अन्य स्थानों के लिये निविदा दरें प्राप्त कर ली हैं या नहीं यह स्थिति पत्तन द्वारा स्पष्ट नहीं की गई है। इसके अलावा, जोन-ए और जोन-बी में विभिन्न उद्देश्यों के लिए प्रयुक्त विभिन्न क्षेत्रों में सुविधाओं, ढांचागत संरचना और भूखंडों के बाज़ार मूल्य का प्रतिनिधित्व करने में धर्मकांटा के प्रचालन के लिये प्राप्त उच्चतम निविदा दर किस प्रकार यथार्थवादी (वास्तविक) है, इसे पत्तन द्वारा पर्याप्त रूप से स्पष्ट किये जाने की जरूरत है।
 - (ख) दि तूतीकोरिन पोर्टलैंड यूज़र्स वेलफेयर असोसिएशन ने बताया कि वह मछली पकड़ने में लगा है और जोन-बी में मत्स्य संबंधी लघु उद्योग धंधे और कारखाने/कार्यशालाएं चलाता है। असोसिएशन ने आगे बताया कि जोन-बी जहां वह अपने लघु उद्योग धंधे चलाता है, वह रेतीली भूमि है, अतः विगत में उनसे कोई शुल्क नहीं लिया गया था। किंतु जब पत्तन को महापत्तन घोषित कर दिया गया, उससे (असोसि.) से पट्टेदारी प्रभार का भुगतान करने को कहा जा रहा है। हालांकि असोसि. पत्तन से सहयोग करने पर राजी था, किंतु असोसि. का जोन-बी में भूखंडों के लिये प्रस्तावित वृद्धि की मात्रा पर विरोध था।
 - (ग) 1 जुलाई 2007 से 30 जून 2012 तक की पांच वर्षीय अवधि के लिये प्रस्तावित दरों को पिछले प्रभाव 1 जुलाई 2007 से लागू करने के वीओसीपीटी के प्रस्ताव पर उपयोगकर्ताओं को आपत्ति थी।
- (iii) वीओसीपीटी से अनुरोध किया गया था कि वह असोसिएशनों के साथ बैठक आयोजित करे ताकि वे उसे अपने सरोकारों-चिंताओं से अवगत करा सके और वह दो सप्ताह के भीतर अपनी रिपोर्ट प्रस्तुत कर दे।

6.5 चूंकि वीओसीपीटी ने कोई जवाब नहीं दिया तो दिनांक 28 दिसंबर 2012 के हमारे पत्र के जरिये पत्तन से पुनः अनुरोध किया गया था कि वह संयुक्त सुनवाई में हुई सहमति के अनुसार आवश्यक सूचना प्रस्तुत करे। वीओसीपीटी से यह भी अनुरोध किया गया था कि वह दिनांक 22 अक्टूबर 2012 की हमारी प्रश्नावली का भी जवाब दे।

6.6 जैसाकि संयुक्त सुनवाई में निर्णय लिया गया था दिनांक 6 दिसंबर 2012 के हमारे पत्र के जरिये इंडियन ऑयल कार्पोरेशन लिमिटेड (आईओसीएल) से अनुरोध किया गया था कि वह संयुक्त सुनवाई में उसके द्वारा उठाए गए बिंदु कि "अपफ्रंट आधार पर मई 2011 में एनएलसी तामिलनाडु पावर लिमिटेड (एनटीपीएल) को वी.ओ. चिंबरनार पत्तन न्यास (वीओसीपीटी) द्वारा भूमि के आबंटन का मामला भूमि नीति मार्गदर्शियों के अंतर्गत मूल्यांकन का आधार होना चाहिये", पर अपना लिखित पक्ष प्रस्तुत करे।

6.7 जैसाकि संयुक्त सुनवाई में सहमति बनी थी, दि तूतीकोरिन पोर्टलैंड यूज़र्स वेलफेयर असोसिएशन (टीपीएलयूडब्ल्यूए) से दिनांक 6 दिसंबर 2012 के हमारे पत्र द्वारा अनुरोध किया गया था कि वह संयुक्त सुनवाई में इसके द्वारा दिये गए तर्कों को प्रतिबिम्बित करती अपनी टिप्पणियां, अधिक से अधिक 8 दिसंबर 2012 तक प्रस्तुत कर दे।

7.1 संयुक्त सुनवाई में निर्णित कार्यवाई के, ऊपर पैरा 6.4(i) में व्यक्त बिंदु के संदर्भ में वीओसीपीटी ने दिनांक 25 मार्च 2013 के अपने पत्र के माध्यम से कैम्प्लास्ट सन्मार लिमिटेड, ऑल इंडिया चैंबर ऑफ कामर्स एंड इंडस्ट्रीज़, टीगेडको लिमिटेड, तूतीकोरिन पोर्टलैंड यूज़र्स वेलफेयर असोसिएशन (जोन-बी) और तूतीकोरिन शिप एजेन्ट्स असोसिएशन द्वारा संयुक्त सुनवाई में दी गई लिखित प्रस्तुतियों पर अपनी टिप्पणियां प्रस्तुत कीं।

7.2 संयुक्त सुनवाई में निर्णित कार्यवाई के ऊपर पैरा 6.6 में व्यक्त बिंदु के संदर्भ से इंडियन आयल कार्पोरेशन लिमिटेड (आईओसीएल) ने दिनांक 10 दिसंबर 2012 के अपने पत्र के माध्यम से अपना लिखित पक्ष प्रस्तुत किया है, जो प्रतिपूरक सूचना के रूप में वीओसीपीटी को अग्रेषित कर दिया गया था।

7.3 संयुक्त सुनवाई में निर्णित कार्यवाई के मुद्दे के संदर्भ से जो ऊपर पैरा 6.7 में व्यक्त किया गया है, तूतीकोरिन पोर्टलैंड यूज़र्स वेलफेयर असोसिएशन (टीपीएलयूडब्ल्यूए) ने दिनांक 7 दिसंबर 2012 के अपने पत्र के माध्यम से अपनी उन्हीं टिप्पणियों पर जोर दिया है जो उसने दिनांक 14 अगस्त 2012 के अपने पत्र के माध्यम से, इससे पहले व्यक्त की थीं। वीओसीपीटी ने दिनांक 25 मार्च 2013 के अपने पत्र के माध्यम से जवाब दिया जा चुका है। वीओसीपीटी ने दिनांक 25 मार्च 2013 के अपने पत्र के माध्यम से जवाब दिया है कि असोसिएशन द्वारा उठाए गए बिंदुओं पर संयुक्त सुनवाई में पहले ही जवाब दिया जा चुका है। वीओसीपीटी ने दिनांक 25 मार्च 2013 के अपने पत्र के माध्यम से जो अनुवर्ती पैराग्राफ में उद्धृत किया गया है बताया है कि टीपीएलयूडब्ल्यूए द्वारा की गई मांग को देखते हुए अत्यंत छोटी-छोटी दुकानों के आर्थिक पिछड़ेपन को देखते हुए इन छोटी-छोटी दुकानों की ग्यारह श्रेणियों के संबंध में विशेष दर यथा जोन-बी में गैर पत्तन संबंधी क्षेत्र की सेवा श्रेणी के लिये लागू दर, दिनांक 25 मार्च 2013 के संशोधित प्रस्ताव में लगाए जाने के लिए प्रस्तावित

है। इसने और आगे बताया कि पत्तन द्वारा अपनायी गई कार्यविधि पर आधारित पट्टेदारी किराए को निर्धारण/संशोधन लघुस्तरीय नौकायन कार्यशालाओं, छोटी-छोटी कलपुर्जे दुकानों, नौका मरम्मत याइर्स, क्वायर शॉप पान-सुपारी की दुकानों, साइकिल मरम्मत की दुकान, बैटरी वर्कशॉप, बर्फ में लगी मछलियों के लिये स्टॉक यार्ड, अन्य छोटी-छोटी दुकानें सलून, टी-स्टॉल (चाय की गुमटी) आदि (साउथ बीच रोड के समुद्र तट पर स्थित) से संबंधित उद्देश्यों के लिये मार्च 2013 के संशोधित प्रस्ताव में अब प्रस्तावित दरों के संबंध में, तर्क संगत है, वाजिब है। वीओसीपीटी ने यह भी निवेदन किया है कि मूल्यांकन रिपोर्ट का संदर्भ लेने का प्रश्न और विभिन्न उपयोगकर्ता असोसिएशनों के मूल्यांकन को अपनाने की कवायद भूमि नीति मार्गदर्शी 2012 द्वारा शासित नहीं है और इस मुद्दे पर निर्णय लेने के लिये बोर्ड सक्षम प्राधिकारी है। मूल्यांकक (मूल्य निर्धारक) द्वारा अपनायी गई कार्यविधि पर कोई प्रश्न/शंका व्यक्त करना उपयोगकर्ता असोसिएशनों के कार्यक्षेत्र/अधिकार क्षेत्र से बाहर है।

8. इसी दौरान थूतुकुडी डिस्ट्रिक्ट टाइनरी एंड स्माल स्केल इंडस्ट्रीज असोसिएशन (टीडीटीएसएसआईए) ने दिनांक 13 दिसंबर 2012 के अपने पत्र के जरिये, संयुक्त सुनवाई के बाद अपनी टिप्पणियां प्रस्तुत की हैं। टिप्पणियों की एक प्रति, प्रतिपूरक सूचना के रूप में वीओसीपीटी को अग्रेषित की गई थी। वीओसीपीटी ने, टीडीटीएसएसआईए द्वारा उठाए गए बिंदुओं पर अपनी प्रतिक्रिया नहीं दी है।

9. बहुमंजिली इमारतों के मामले में उच्चतर पट्टेदारी किराया मांगने हेतु संयुक्त सुनवाई में दाखिल किया गया वीओसीपीटी का दिनांक 29 नवंबर 2012 का प्रस्ताव संबंधित उपयोगकर्ताओं/उपयोगकर्ता संगठनों को उनकी टिप्पणियां मांगने के लिये भेजा गया था। उपयोगकर्ताओं/उपयोगकर्ता संगठनों से प्राप्त टिप्पणियां प्रतिपूरक सूचना के रूप में वीओसीपीटी को भेजी गई थीं। वीओसीपीटी ने दिनांक 25 मार्च 2013 और 18 अक्टूबर 2013 के अपने पत्रों के जरिये, उपयोगकर्ताओं/उपयोगकर्ता संगठनों की टिप्पणियों पर अपनी प्रतिक्रिया प्रस्तुत की।

10. वीओसीपीटी ने दिनांक 25 मार्च 2013 के अपने पत्र के जरिये बताया है कि 29 नवंबर 2012 को आयोजित संयुक्त सुनवाई के अनुक्रम में उपयोगकर्ताओं/उपयोगकर्ता संगठनों के साथ एक बैठक आयोजित की गई थी। बैठक में, संशोधित पट्टेदारी किराया प्रस्ताव पर विचार विमर्श किया गया था। तदनुसार, पत्तन ने अपना पिछला प्रस्ताव संशोधित किया है। पत्तन ने 2007 से 2012 तक और 2012 से 2017 तक की प्रत्येक अवधि के लिये 6 विकल्पों के अंतर्गत पट्टेदारी किराये की संशोधित गणनाएं प्रस्तुत की हैं। इसने, 2007 से 2012 और 2012 से 2017 तक की प्रत्येक अवधि के लिये प्रचलित दरों की तुलना में प्रस्तावित दरों की विवरणी प्रस्तुत की है। वीओसीपीटी द्वारा दिनांक 25 मार्च 2013 के अपने पत्र में व्यक्त किये गए मुख्य बिंदु निम्नानुसार हैं:

- (i) विकल्प -III, IV, V अर्थात् उच्चतम निविदा दर, पट्टेदारी करार दर और सिफ्टोटदर के तहत 2011 की दरों को न गिनने की पिछली प्रक्रिया को संशोधित प्रस्ताव में सुधार दिया गया है। उपरोक्त विकल्पों के संबंध में भूमि के मूल्य पर संशोधित प्रस्ताव में, मूल्यांकन रिपोर्ट के अनुसार, वर्ष 2007 के भूमि मूल्यों के तदनुसार विचार किया गया है। फलस्वरूप भूमि का मूल्यांकन, मूल्य निर्धारक के अनुसार, विकल्प VI के तहत, जो इन तीनों विकल्पों का औसत है, भी संशोधित प्रस्ताव में संशोधित हो जाता है, सुधर जाता है।
- (ii) छोटी-छोटी दुकानों के लिए जोन-बी में भूखंडों के आबंटन के संबंध तूतीकोरिन पोर्टलैंड यूजर्स वैल्फेयर असोसिएशन जोन-बी द्वारा किये गए अनुरोध को देखते हुए, जैसा कि ऊपर पैरा 6.4 (ii) (ख) में व्यक्त किया गया है, पत्तन ने साउथ बीच रोड के समुद्रतट पर स्थित छोटी-छोटी दुकानों की 11 श्रेणियों के लिए छोटी-छोटी (जहाजों) दुकानों के आर्थिक पिछड़ेपन को देखते हुए जोन (बी) (गैर पत्तन संबंधी) श्रेणी के तहत सेवा प्रयोजनों पर लागू दरें प्रस्तावित की हैं-
- (iii) इस स्थिति के आधार पर निम्नलिखित 11 छोटी-छोटी दुकानें (साउथ बीच रोड के समुद्र तट पर स्थित), जोन-बी (गैर पत्तन संबंधी) श्रेणी के अंतर्गत सेवा प्रयोजनों के लिए पट्टेदारी किराए के भुगतान हेतु पात्र होंगे-

क्र.सं.	दुकाने
1.	छोटे-छोटे जहाज और गुमटी (स्टाल)
2.	बर्फ लगी मछली के लिए स्टेक यार्ड
3.	साइकिल मरम्मत की दुकान
4.	सलून
5.	मछली पकड़ने के अतिरिक्त पुर्जा भंडार
6.	छोटी-मोटी दुकान (पैटी शॉप)
7.	स्टेक यार्ड (i) के लिए श्रैड
8.	स्टेक यार्ड (ii) के लिए श्रैड
9.	क्वायर शॉप
10.	नौकायन अतिरिक्त पुर्जे(i)
11.	नौकायन अतिरिक्त पुर्जे(ii)

- (iv) दिनांक 28 जून 2012 के पिछले प्रस्ताव में श्रीमती पूवनईथल को प्रदत्त उच्चतम स्वीकृत निविदा दर के आधार पर (1.7.2012 को रु. 1543.40 प्रति वर्ग मीटर की वास्तविक पट्टेदारी किराया दर मानते हुए) पट्टेदारी किराया दर प्राप्त की गई थी। तदनुसार 1 जुलाई 2012 को वाणिज्यिक श्रेणी के लिए पट्टेदारी किराया रु. 62.46 लाख प्रति एकड़ परिगणित किया गया और 1 जुलाई 2007 को पट्टेदारी किराया, 6 प्रतिशत की दर से कटौती करने के बाद रु. 49.47 लाख प्रति एकड़ परिगणित किया गया। अब, वर्तमान संशोधित प्रस्ताव में, पट्टेदारी किराया उच्चतम (एच 1) और द्वितीय उच्चतम (एच 2) बोलीदाताओं द्वारा उद्धृत निविदा मूल्यों के औसत पर विचार करते हुए विकल्प -III अर्थात् 30 वर्षों के लिए अपफ्रंट आधार पर पट्टेदारी पर प्रदत्त पत्तन भूमि की निविदा के अंतर्गत भूमि मूल्य निर्धारक की रिपोर्ट के अनुसार मूल्य निर्धारक द्वारा परिकलित पत्तन भूमि के बाजार मूल्य के आधार पर पट्टेदारी किराया निकाला गया है। मूल्यांकन रिपोर्ट के अनुसार मूल्य निर्धारक द्वारा परिकलित पत्तन भूमि के बाजार मूल्य के आधार पर पट्टेदारी किराया निकाला गया है। मूल्यांकन रिपोर्ट के अनुसार भूमि का बाजार मूल्य 1 जुलाई 2007 और 1 जुलाई 2011 को क्रमशः रु. 110.8 लाख/एकड़ और रु. 221.61 लाख/प्रति एकड़ पर, प्रस्तावित पट्टेदारी किराया निकालने के लिये विचार किया गया है।
- (v) 25 मार्च 2013 के संशोधित प्रस्ताव में 6 विकल्पों के तहत परिगणित और वीओसीपीटी द्वारा दिनांक 28 जून 2012 के अपने आरंभिक प्रस्ताव में (6 विकल्पों के तहत) प्रस्तावित पट्टेदारी किराए तुलनात्मक रूप से संक्षेप में नीचे दिए गए हैं। पत्तन ने, 30 वर्षों के लिये स्वीकृत उच्चतम निविदा पर आधारित अपफ्रंट प्रीमियम पर जो 1.7.2007 से 30.6.2012 और 1.7.2012 से 30.6.2017 तक दो पंचवर्षीय अवधियों के लिये उच्चतम दर है, विकल्प III के अंतर्गत पट्टेदारी किराए पर विचार करने का अनुरोध किया है।
- (क) 01.07.2007 से 30.06.2012 तक की अवधि के लिये

(दर रु. प्रति वर्ग.मी.प्रति वर्ष)

विवरण	दि. 28 जून 2012 के मूल प्रस्ताव में छः विकल्पों के तहत निकाला गया पट्टेदारी किराया और प्रस्तावित पट्टेदारी किराया							25 मार्च 2013 के संशोधित प्रस्ताव में छः विकल्पों के अंतर्गत निकाला गया पट्टेदारी किराया और प्रस्तावित पट्टेदारी किराया						
	विकल्प I	विकल्प II	विकल्प III	विकल्प IV	विकल्प V	विकल्प VI	विकल्प III के तहत प्रस्तावित पट्टेदारी किराया	विकल्प I	विकल्प II	विकल्प III	विकल्प IV	विकल्प V	विकल्प VI	विकल्प III के तहत प्रस्तावित पट्टेदारी किराया
	राज्य सरकार के रेडी रेकॉर के अनुसार दर	पिछले तीन वर्षों में वास्तविक प्राप्त, लेन-देनों का औसत मूल्य	अपफ्रंट प्रीमियम पर 30 वर्षों के लिए पट्टेदारी पर प्रदत्त पत्तन भूखंडों की उच्चतम स्वीकृत निविदा	पट्टेदारी करार पर आधारित	सिफोट आबंटन दर पर आधारित	भूमि मूल्यांकन रिपोर्ट पर आधारित		राज्य सरकार के रेडी रेकॉर के अनुसार दर	पिछले तीन वर्षों में वास्तविक प्राप्त, लेन-देनों का औसत मूल्य	अपफ्रंट प्रीमियम पर 30 वर्षों के लिए पट्टेदारी पर प्रदत्त पत्तन भूखंडों की उच्चतम स्वीकृत निविदा	पट्टेदारी करार पर आधारित	सिफोट आबंटन दर पर आधारित	भूमि मूल्यांकन रिपोर्ट पर आधारित	
जोन-ए														
सेवा	48.32	41.71	415.27	51.38	60.48	66.76	415.27	48.32	41.71	55.81	32.44	34.90	41.05	55.81
औद्योगिक	89.69	77.42	770.83	95.38	112.26	123.93	770.83	89.69	77.42	103.59	60.21	64.79	76.19	103.59
वाणिज्यिक	144.85	125.03	1244.85	154.03	181.30	200.14	1244.85	144.85	125.03	167.29	97.23	104.63	123.05	167.29
जोन-बी (पत्तन संबंधी)														
सेवा	48.32	41.71	415.27	51.38	60.48	66.76	415.27	48.32	41.71	55.81	32.44	34.90	41.05	55.81
औद्योगिक	89.69	77.42	770.83	95.38	112.26	123.93	770.83	89.69	77.42	103.59	60.21	64.79	76.19	103.59
वाणिज्यिक	144.85	125.03	1244.85	154.03	181.30	200.14	1244.85	144.85	125.03	167.29	97.23	104.63	123.05	167.29
जोन-बी (गैर पत्तन संबंधी)														
सेवा	86.98	75.08	747.49	92.49	108.86	120.17	747.49	86.98	75.08	100.45	58.38	62.83	73.89	100.45
औद्योगिक	161.45	139.36	1387.49	171.68	202.07	223.07	1387.49	161.45	139.36	186.45	108.37	116.62	137.15	186.45
वाणिज्यिक	260.73	225.05	2240.72	277.26	326.34	360.24	2240.72	260.73	225.05	301.11	175.02	188.33	221.49	301.11

- (ख) 01.07.2012 से 30.06.2017 तक की अवधि के लिये, पत्तन ने 01 जुलाई 2011 को छः विकल्पों के अंतर्गत भूमि के मूल्यांकन पर विचार किया है, अपनाया है। इसने विकल्प III के अंतर्गत भूमि के बाजार मूल्य पर आधारित पट्टेदारी किराया प्रस्तावित किया है। संशोधित प्रस्ताव में, चूंकि भूमि का मूल्य निर्धारण 1 जुलाई 2011 के अनुसार है, वीओसीपीटी ने विकल्प-III के तहत 1 जुलाई 2012 को प्रस्तावित दर प्राप्त करने हेतु 2%

वार्षिक इंडेक्सेशन (वृद्धि/समायोजन) लागू किया है। इस प्रकार का इंडेक्सेशन इसके विगत प्रस्ताव में नहीं अपनाया गया था। दिनांक 28 जून 2012 के आरम्भिक प्रस्ताव में प्रस्तावित पट्टेदारी किराये, 1 जुलाई 2011 को भूमि मूल्यांकन के आधार पर छः विकल्पों के अंतर्गत पट्टेदारी किराये और वीओसीपीटी द्वारा प्रस्तावित विकल्प-III पर 2% की वार्षिक वृद्धि लगाने पर 1 जुलाई 2012 को प्रस्तावित पट्टेदारी किराया नीचे सारणीबद्ध है:-

(दर रु. प्रति वर्ग मी. प्रति वर्ष)

विवरण	दि. 28 जून 2012 के मूल प्रस्ताव में छः विकल्पों के तहत निकाला गया पट्टेदारी किराया और प्रस्तावित पट्टेदारी किराया							25 मार्च 2013 के संशोधित प्रस्ताव में दि. 1.7.2011 को छः विकल्पों के तहत प्राप्त पट्टेदारी किराया और 1.7.2012 को प्रस्तावित पट्टेदारी किराया						
	विकल्प I	विकल्प II	विकल्प III	विकल्प IV	विकल्प V	विकल्प VI	विकल्प III के तहत प्रस्तावित पट्टेदारी किराया	विकल्प I	विकल्प II	विकल्प III	विकल्प IV	विकल्प V	विकल्प VI	1.7.2012 को दर प्राप्त करने हेतु विकल्प III पर पट्टेदारी किराये पर 2% वृद्धि लगाने के बाद प्रस्तावित पट्टेदारी किराया
	राज्य सरकार के रेडी रेकर के अनुसार दर	पिछले तीन वर्षों में वास्तविक प्राप्त, लेन-देनों का औसत मूल्य	अपफ्रंट प्रीमियम पर 30 वर्षों के लिए पट्टेदारी पर प्रदत्त पत्तन भूखंडों की उच्चतम स्वीकृत निविदा	पट्टेदारी करार पर आधारित	सिक्कोट आबंटन दर पर आधारित	भूमि मूल्यांकन रिपोर्ट पर आधारित		राज्य सरकार के रेडी रेकर के अनुसार दर	पिछले तीन वर्षों में वास्तविक प्राप्त, लेन-देनों का औसत मूल्य	अपफ्रंट प्रीमियम पर 30 वर्षों के लिए पट्टेदारी पर प्रदत्त पत्तन भूखंडों की उच्चतम स्वीकृत निविदा	पट्टेदारी करार पर आधारित	सिक्कोट आबंटन दर पर आधारित	भूमि मूल्यांकन रिपोर्ट पर आधारित	
जोन-ए														
सेवा	70.00	47.86	524.33	64.88	76.36	84.30	524.33	70.00	47.86	111.63	64.88	76.36	84.30	113.86
औद्योगिक	129.91	88.83	973.15	120.41	141.73	156.45	973.15	129.91	88.83	207.18	120.41	141.73	156.45	211.32
वाणिज्यिक	209.80	143.45	1571.57	194.46	228.88	252.66	1571.57	209.80	143.45	334.59	194.46	228.88	252.66	341.28
जोन-बी (पत्तन संबंधी)														
सेवा	70.00	47.86	524.33	64.88	76.36	84.30	524.33	70.00	47.86	111.63	64.88	76.36	84.30	113.86
औद्योगिक	129.91	88.83	973.15	120.41	141.73	156.45	973.15	129.91	88.83	207.18	120.41	141.73	156.45	211.32
वाणिज्यिक	209.80	143.45	1571.57	194.46	228.88	252.66	1571.57	209.80	143.45	334.59	194.46	228.88	252.66	341.28
जोन-बी (गैर पत्तन संबंधी)														
सेवा	125.99	86.15	943.80	116.78	137.46	151.74	943.80	125.99	86.15	200.93	116.78	137.46	151.74	204.95
औद्योगिक	233.84	159.89	1751.67	216.75	255.11	281.62	1751.67	233.84	159.89	372.93	216.75	255.11	281.62	380.38
वाणिज्यिक	377.64	258.20	2828.83	350.03	411.99	454.79	2828.83	377.64	258.20	602.25	350.03	411.99	454.79	614.31

(vi) तदनुसार संशोधित प्रस्ताव में वीओसीपीटी द्वारा प्रस्तावित पट्टेदारी किराया की तुलना में दोनों पंचवर्षीय अवधियों के लिए आरम्भिक प्रस्ताव में प्रस्तावित पट्टेदारी किराया के साथ-साथ पिछले प्रशुल्क आदेश में अनुमोदित पट्टेदारी किराया और जैसाकि दरमान में प्रदत्त है, वार्षिक वृद्धि लागू करने के बाद 30.06.2007 की पट्टेदारी किराया नीचे सारणीबद्ध दिये गए हैं:

(क) पिछले प्रशुल्क आदेश में अनुमोदित पट्टेदारी किराया 1.7.2002 से 30.6.2007 तक और वर्ष 2003-04 के लिए 5 प्रतिशत की दर से वृद्धि लगाने के बाद

(दर रु. प्रति वर्ग मीटर/वार्षिक में)

क्र. सं.	प्रयोजन	प्रशुल्क आदेश सं. टीएएमपी/35/2003-टीपीटी दिनांक 18 नवम्बर 2004 में अनुमोदित, पट्टेदारी किराया			18 नवम्बर 2004 के प्रशुल्क आदेश में पिछले अनुमोदित दर में वार्षिक इंडेक्सेशन लगाने पर 30.06.2007 को पट्टेदारी किराया		
		जोन-ए	जोन-बी		जोन-ए	जोन-बी	
			पत्तन संबंधी	गैर पत्तन संबंधी		पत्तन संबंधी	गैर पत्तन संबंधी
(i).	सेवा / आवासीय	18.40	18.40	34.70	20.50	20.50	38.67
(ii).	औद्योगिक	34.15	34.15	63.25	38.05	38.05	70.48
(iii).	वाणिज्यिक	55.15	55.15	102.00	61.45	61.45	113.66

(ग) दिनांक 01.07.2007 से 30.06.2012 तक की अवधि के लिए प्रस्तावित पट्टेदारी किराया

(दर रू.प्रति वर्गमीटर/वार्षिक में)

क्र. सं.	प्रयोजन	दिनांक 28 जून 2012 का आरम्भिक प्रस्ताव			25 मार्च 2013 का संशोधित प्रस्ताव		
		जोन-ए	जोन -बी		जोन-ए	जोन -बी	
			पत्तन संबंधी	गैर पत्तन संबंधी		पत्तन संबंधी	गैर पत्तन संबंधी
(i).	सेवा / आवासीय	415.27	415.27	747.49	55.81	55.81	100.45
(ii).	औद्योगिक	770.83	770.83	1387.49	103.59	103.59	186.45
(iii).	वाणिज्यिक	1244.85	1244.85	2240.72	167.29	167.29	301.11

(ग) प्रस्तावित पट्टेदारी किराया 01.07.2012 से 30.06.2017

(दर रू.प्रति वर्गमीटर/वार्षिक में)

क्र. सं.	प्रयोजन	दिनांक 28 जून 2012 का आरम्भिक प्रस्ताव			25 मार्च 2013 का संशोधित प्रस्ताव		
		जोन-ए	जोन -बी		जोन-ए	जोन -बी	
			पत्तन संबंधी	गैर पत्तन संबंधी		पत्तन संबंधी	गैर पत्तन संबंधी
(i).	सेवा / आवासीय	524.33	524.33	943.80	113.86	113.86	204.95
(ii).	औद्योगिक	973.15	973.15	1751.67	211.32	211.32	380.38
(iii).	वाणिज्यिक	1571.57	1571.57	2828.83	341.28	341.28	614.31

(vii) प्रस्तावित दरों पर 2% का एस्केलेशन फैक्टर (वृद्धि अवयव) जुड़ेगा

11.1 दिनांक 25 मार्च 2013 के संशोधित प्रस्ताव की एक-एक प्रति उपयोगकर्ताओं / उपयोगकर्ता संगठनों को उनकी प्रतिक्रिया जानने हेतु परिपत्रित की गई थी। उपयोगकर्ताओं / उपयोगकर्ता संगठनों से प्राप्त टिप्पणियाँ प्रति पूरक सूचना के रूप में वीओसीपीटी को अग्रेषित कर दी गई हैं। वीओसीपीटी ने दिनांक 28 अगस्त 2013, 18 अक्टूबर 2013 और 8 जनवरी 2014 के अपने पत्रों के माध्यम से, उपयोगकर्ताओं / उपयोगकर्ता संगठनों द्वारा उठाए गए मुद्दों पर अपनी टिप्पणियाँ (प्रति क्रियाएँ) प्रस्तुत कर दी हैं।

11.2 उपयोक्ताओं की टिप्पणियों पर, दिनांक 28 अगस्त 2013 के अपने पत्र के माध्यम से अपनी टिप्पणियाँ प्रस्तुत करते समय पत्तन ने विकल्प I और विकल्प II के अंतर्गत पत्तन द्वारा विचार किए गए भूमि के बाजार मूल्य की गणनाएँ भी प्रस्तुत की हैं।

12. दिनांक 28 दिसम्बर 2012 और 5 अप्रैल 2013 के हमारे पत्रों के जरिये वीओसीपीटी को दिनांक 22 अक्टूबर 2012 के हमारे पत्र द्वारा उससे पूछे गए प्रश्नों के उत्तर देने का याद दिलाया गया था। वीओसीपीटी ने दिनांक 9 मई 2013 के अपने पत्र के माध्यम से अपनी प्रतिक्रिया प्रस्तुत की है। हमारे द्वारा पूछे गए प्रश्नों और पत्तन द्वारा प्रस्तुत उत्तर संक्षेप में, नीचे सारणीबद्ध हैं-

क्र.सं.	हमारे द्वारा पूछे गए प्रश्न	वीओसीपीटी द्वारा प्रदत्त उत्तर
1.	सामान्य	
(i)	वीओसीपीटी ने संपदा किराये के संशोधन हेतु प्रस्ताव दाखिल करते समय प्रस्तुत किए जाने वाले प्रशुल्क दाखिला फार्म जैसे प्रारूपों में दिए हैं यथा, फार्म -1, फार्म 2 ए और फार्म -2 बी प्रस्तुत नहीं किए हैं। वीओसीपीटी दोनों पंचवर्षीय अवधियों, यथा, 2007-2012 तक और 2012-2017 तक के लिए सभी अपेक्षित फार्म्स अलग-अलग प्रस्तुत करें।	विधिवत भरे गए फार्म्स, यथा फार्म-1, फार्म-2ए और फार्म-2 बी, अपेक्षानुसार प्रस्तुत हैं।
(ii)	जैसा कि फार्म-1 के नोट सं.1 में उल्लेख किया गया है वीओसीपीटी को यह पुष्टि करते हुए एक प्रमाण पत्र प्रस्तुत करना है कि 2007-2012 तक की अवधि के लिए पट्टेदारी किराये निर्धारित करने हेतु इसका प्रस्ताव पोत परिवहन मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा दिनांक 8 मार्च 2004 को जारी की गई महापत्तनों के लिए भूमि नीति (सं.पीटी/17011/55/87-पीटी) के अनुसार है और 2012-2017 की अवधि के लिए पट्टेदारी किराये निर्धारित करने हेतु प्रस्ताव भारत सरकार द्वारा अनुमोदित महापत्तनों के लिए भूमि नीति के अनुरूप है जो पोत परिवहन मंत्रालय (भारत सरकार) के पत्र सं.पीटी-11033/4/2009-पीटी दिनांक 4 मार्च 2011 के माध्यम से 13 जनवरी 2011 से सभी महापत्तन न्यासों में लागू की गई है।	हाँ, प्रस्ताव महापत्तनों के लिए भूमि नीति के अनुसार ही है।

(iii)	यदि किसी मामले में, वर्तमान प्रस्ताव ऊपर वर्णित भूमि नीति मार्गदर्शों से भिन्न है तो वीओसीपीटी से अनुरोध है कि उसका विवरण और उसके कारण प्रस्तुत करे।	कोई भिन्नता नहीं है।
(iv)	जैसा कि फार्म-1 के नोट सं. 2 में उल्लेख किया गया है, वीओसीपीटी इस आशय का एक प्रमाण पत्र जारी करे कि झोन के अनुसार लीज़ की गई भूमि पत्तन भूमि की उपयोग योजना के अनुसार है।	जी हाँ।
(v)	जैसा कि फार्म-1 के नोट सं. 3 में वर्णित है, वीओसीपीटी, पिछले 3 वर्षों के लिए यथा, वर्ष 2009-10, 2010-11 और 2011-12 के लिए अलग-अलग झोन के अनुसार वाणिज्यिक एवं अन्य प्रयोजनों के लिए पत्तन द्वारा प्रदत्त सभी पट्टेदारियों का विवरण प्रस्तुत करे।	वीओसीपीटी ने, जोन-ए और जोन-बी में वर्ष 2009-10, 2010-11 और 2011-12 के लिए पत्तन द्वारा लीज़ पर आबंटनों की सूची प्रस्तुत की है।
(vi)	फार्म-1 का नोट सं. 4 महापत्तन से यह अपेक्षा करता है कि वह इस बात की पुष्टि करे कि विकास लागत पत्तन द्वारा प्रयुक्त भूमि और किराया योग्य भूमि की प्रत्येक श्रेणी को वास्तविकों के आधार पर अथवा आनुपातिक आधार पर आबंटित की गई है। वीओसीपीटी ने इस संबंध में कुछ भी वर्णन नहीं किया है। वीओसीपीटी को सलाह दी जाती है कि वह मूल लागत और भूमि की प्रत्येक श्रेणी के लिए बाद में व्यय की गई विकास लागत प्रस्तुत करे। यह भी बताया जाये कि क्या विकास लागत किराया योग्य भूमि में आबंटित की गई है। आबंटन का आधार फिर चाहे वह वास्तविकों पर हो अथवा अनुपातिक आधार पर भी प्रस्तुत किया जाये।	01.07.2012 से 30.06.2017 तक और 01.07.2007 से 30.06.2012 तक खर्च की गई अनुमानित विकास लागत प्रस्तुत है। प्रासंगिक मूल्य ह्रासित लागत सेवा/औद्योगिक/वाणिज्यिक प्रयोजनों के लिए किराये योग्य भूखंडों के कुल क्षेत्रफल में बांटी गई है और (तदनुसार) प्रति एकड़ लागत परिकलित की गई है। पूंजी पर प्रति लाभ प्रति एकड़ लागत पर लागू होना है। प्राधिकारियों को प्रस्तुत किए गए ताजा प्रस्ताव में विकास लागत के साथ भूमि लागत पर केवल राज्य सरकार रैडी रैक्रर के विकल्प के तहत क्षेत्रफल से संबंधित मूल्यों के संबंध में और पंजीकृत लेन देनों के संबंध में ही विचार किया गया है। अन्य तीन विकल्पों में मूल्य निर्धारण, मूल्यांकन रिपोर्ट के अनुसार ही लिया गया है, किसी भी अतिरिक्त विकास लागत पर विचार नहीं किया गया है।
(vii)	अतिरिक्त लागत समेत वित्तीय निहितार्थ जो 2007-2012 और 2012-2017 तक की दो पंचवर्षीय अवधियों में पट्टेदारी किराये में प्रस्तावित संशोधन के कारण प्रतिवर्ष उत्पन्न होगा, भी प्रस्तुत किया जाये।	01.07.2007 से 30.06.2012 तक की अवधि के लिए रु. 14.00 करोड़ प्रति वर्ष और 01.07.2012 से अगली पंचवर्षीय अवधि में रु. 20.00 करोड़ प्रति वर्ष।
(viii)	2007-2012 और 2012 से 2017 दोनों पंचवर्षीय अवधियों के लिए विभिन्न विकल्पों के अंतर्गत वीओसीपीटी द्वारा प्रस्तुत विभिन्न विवरणियों से यह देखा गया है कि वीओसीपीटी ने जोन-ए और जोन-बी के तहत सेवा/आवासीय/औद्योगिकी और वाणिज्यिक क्षेत्रों के लिए प्रस्तावित पट्टेदारी किराए निकालने हेतु गणनाएँ प्रस्तुत की हैं। ऐसा नहीं लगता कि वीओसीपीटी ने जोन-बी (गैर पत्तन संबंधी) के अंतर्गत सेवा/आवासीय/औद्योगिकी और वाणिज्यिक क्षेत्रों के लिए प्रस्तावित पट्टेदारी किराए निकालने हेतु गणनाएँ प्रस्तुत की हैं। वीओसीपीटी से अनुरोध है कि वह जोन-बी (गैर पत्तन संबंधी) के लिए आवश्यक गणनाएँ प्रस्तुत करे।	वाणिज्यिक प्रयोजनों के लिए दरें भूमि मूल्यांकन रिपोर्ट के अनुसार निर्धारित की गई हैं। भूमि मूल्यांकन रिपोर्ट के क्रम सं. 1 के अंतर्गत पृष्ठ 48 के पी 45 के माध्यम से सेवा और औद्योगिक प्रयोजनों के लिए क्रमशः 0.33 और 0.66 का गुणक अपनाया गया है।
(ix)	जैसा कि नवंबर 2004 के प्रशुल्क आदेश के पारे 10(XV) में दर्ज किया गया है, उस समय तमिलनाडू इलैक्ट्रिसिटी बोर्ड (टीएनईबी) ने 1997 में इसकी भूमि के लिए तय किए गए पट्टेदारी किरायों के संदर्भ में उच्च न्यायालय में लंबित एक मुकदमे के बारे में उल्लेख किया था और उच्च न्यायालय द्वारा पारित एक अंतरिम आदेश का उल्लेख भी किया था। इस संबंध में, वीओसीपीटी को यह स्पष्ट किया गया था कि टीएनईबी के मामले में संशोधित पट्टेदारी किराए उच्च न्यायालयों के आदेशों में से शासित होंगे। वीओसीपीटी से	टीएनईबी द्वारा पत्तन को पत्तन की भूमि पुनः अंतरित के लिए और टीएएमपी द्वारा पट्टेदारी के संशोधन हेतु टीएनईबी द्वारा दो मुकदमे दाखिल किए गए थे जो चेन्नै में मद्रास उच्च न्यायालय द्वारा खारिज कर दिए गए थे और वीओसी पत्तन द्वारा पट्टेदारी किराए की दरों में अंतर का दावा अभी किया जाना है।

	अनुरोध है कि वह कथित मुकदमे की स्थिति और उसका परिणाम बताये।	
II	भूमि का मूल्यांकन (मूल्य निर्धारण)	
(i)	बीओसीपीटी द्वारा विकल्प-I के अंतर्गत (20.07.2012 और 2012-2017) के लिए दोनों पंचवर्षीय अवधियों हेतु राज्य सरकार के रेडी रैक्टर) और विकल्प -II के तहत (2007-2012 और 2012-2017 तक की दोनों पंचवर्षीय अवधियों हेतु पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक लेन-देनों का औसत) की प्रस्तुत गणनाओं में, देखा गया है कि बीओसीपीटी ने विकास लागतों पर विचार किया है। इस संबंध में बीओसीपीटी से अनुरोध है कि वह निम्नलिखित स्पष्ट करे :-	
	(क) पुरानी मूल्यहासित लागत और अतिरिक्त विकास लागत के योग का 2007-2012 पंचवर्षीय अवधि के लिए) 15% और (2012-2017 पंचवर्षीय अवधि के लिए) 16% लेकर पट्टेदारी किराए परिगणित करने के पीछे का औचित्य बताइये।	टीएएमपी(प्राधिकरण) के आदेश सं. टीएएमपी /35/ 2003, -टीपीटी दिनांक 3 दिसम्बर 2004 के अनुसार संशोधित विकास लागत पर 15% का प्रतिलाभ अनुमत किया गया था।
	(ख) देखा गया है कि बीओसीपीटी की विवरणी (विकल्प-I और II) के कॉलम सं. 4 में अब इसके द्वारा प्रस्तुत विकास लागत के आँकड़े नवम्बर 2004 के आदेश से संबंधित प्रक्रिया के दौरान बीओसीपीटीस द्वारा प्रदत्त विकास लागत के मूल मूल्य के आँकड़े हैं। उस समय, आदेश में वर्णित कारणों से, मूल्य हास के बाद सुधारी गई विकास लागतों पर, उस समय पट्टेदारी किराए निर्धारित करने हेतु विचार किया गया था किन्तु विवरणी के कॉलम सं. (5) में अब प्रदर्शित विकास लागत का मूल्यहासित मूल्य, नवम्बर 2004 के आदेश में विचार विचार किए गए मूल्यहास के बाद सुधारी गई विकास लागतों से कम है। यह स्पष्ट नहीं है कि कॉलम सं. 5 में विकास लागत के मूल्यहासित मूल्य की परिगणना कैसे की गई है। बीओसीपीटी स्थिति स्पष्ट करे और इस संबंध में परिगणनाएँ प्रस्तुत करे और अंतरों का मिलान करे, अंतर दूर करे।	प्राधिकरण के पत्र सं. टीएएमपी/14/2009-टीपीटी दिनांक 4 मई 2009 द्वारा अनुदेशों का पालन करते हुए बीओसी पत्तन ने विकास लागत का केवल मूल्यहासित मूल्य ही अपनाया। पट्टेदारी किराये की परिगणना अवधि के लिए प्रासंगिक मूल्यहासित विकास लागत और अतिरिक्त विकास लागत के योग का 15% (2007-2012 के पंचवर्षीय अवधि के लिए) और 16% (2012-2017 की पंचवर्षीय अवधि के लिए) लगाकर की गई है और प्राधिकरण को विचारार्थ प्रस्तुत की गई है। प्रतिशतता नियोजित पूंजी पर प्रतिलाभ दर्शाती है। विकास लागत के लिए परिगणना का विवरण प्रस्तुत है।
	(ग) बीओसीपीटी परिगणनाओं के साथ-साथ विवरणी में कॉलम सं. 6 ((विकल्प-I और II) में वर्णित अतिरिक्त विकास लागत प्राप्त करने का आधार दस्तावेजी सबूतों / दर विश्लेषण के समर्थन द्वारा स्पष्ट करे।	अतिरिक्त विकास लागत, प्रासंगिक अवधि में उपयोग के लिए प्रचालित परिसंपत्तियों के आधार पर है। सूचना प्रस्तुत है।
	(घ) जैसा कि पहले बताया गया है, पट्टेदारी किरायों का निर्धारण पुरानी मूल्यहासित विकास लागत और अतिरिक्त विकास लागत के कुल योग के 15% को हिसाब में गिनते हुए किया गया है। नवम्बर 2004 के आदेश में वर्णित कारणों से वास्तविक विकास लागत पर विचार नहीं किया गया था और विकास लागतों के मूल्यहासित मूल्य पर विचार किया गया था। इस पृष्ठभूमि में, मूल्यहास के बिना अतिरिक्त विकास लागत के कारण, नवम्बर 2004 के आदेश में अपनाए गए नजरिये के अनुरूप नहीं हो सकती। बीओसीपीटी इस स्थिति की समीक्षा करे और मूल्यहास को गिनने के बाद अतिरिक्त विकास लागत संशोधित करे। इस संबंध में आवश्यक परिकलन भी प्रस्तुत किए जाएँ।	विकास लागत पर केवल मूल्यहासित मूल्य पर ही विचार किया गया है। उसकी गणना प्रस्तुत है।
(ii)	<u>विकल्प-I दोनों पंचवर्षीय अवधियों 2007-2008 तथा 2012-2017 के लिए राज्य सरकार का रेडी रैक्टर</u>	

	(क) 2007-2012 और 2012-2017 की दोनों पंचवर्षीय अवधियों के लिए अपनी विवरणी में सेवा, आवासीय, औद्योगिक और वाणिज्यिक (प्रयोजनों) के लिए विचार किए गए भूमि के मूल्य को प्रतिबिम्बित करने वाला राज्य सरकार का रैडी रैक्कर की प्रति प्रस्तुत करे। यदि रैडी रैक्कर अलग-अलग मदों के मूल्यों को न प्रतिबिम्बित करे तो यह भी अवश्य बताया जाए कि अलग-अलग मदों के बाजार मूल्य कैसे प्राप्त किये गये।	अलग-अलग मदों यथा सेवा, औद्योगिक और वाणिज्यिक मदों का बाज़ार मूल्य भूमि मूल्य निर्धारक द्वारा प्रदत्त रिपोर्ट के अनुसार प्राप्त किया गया है। मूल्य निर्धारण रिपोर्ट के 48 के लिए पी 44 देखें।																
	(ख) यह स्पष्ट नहीं है कि विवरणी में कॉलम सं. (2) में, औद्योगिक और वाणिज्यिक वर्गीकरण के अनुपात में बाजार मूल्य कैसे परिकलित किया गया है। इस संबंध में प्रासंगिक गणनाएँ प्रस्तुत करे।	जैसा कि मूल्यांकन रिपोर्ट के पृष्ठ 44 में दिया गया है, वाणिज्यिक, औद्योगिक और सेवा के लिए बाज़ार मूल्य का निर्धारण वाणिज्यिक दर के क्रमशः 100% , 66% और 33% पर किया गया है।																
	(ग) प्रचलित दरों के ऊपर समान प्रतिशत वृद्धि निर्धारित करने हेतु सेवा, आवासीय, औद्योगिक, वाणिज्यिक जैसी सभी श्रेणियों में प्रतिशत वृद्धि की औसत को लेखा में लेने का कारण स्पष्ट करें। यह नोट किया गया जाए कि इस तरह के नजरिये औद्योगिक और वाणिज्यिक खंड के किराए वृद्धि की अधिक प्रतिशतता की मार झेल रहे हैं। वीओसीपीटी स्थिति का औचित्य बताये।	औसत प्रतिशत वृद्धि को लेखा में लेने का कारण समान वृद्धि निर्धारित करना है जैसा नीचे सारणी में प्रस्तुत है- <table><tr><th>श्रेणी</th><th>2002 की प्राधि.दर (प्रति वर्ग मी. प्रति वर्ष)</th><th>2007 के लिए प्रस्तावित दर (प्रति वर्ग मी.प्रति वर्ष)</th><th>वृद्धि प्रतिशत में</th></tr><tr><td>सेवाएँ</td><td>18.40</td><td>55.81</td><td>203.32</td></tr><tr><td>औद्योगिक</td><td>34.15</td><td>103.59</td><td>203.34</td></tr><tr><td>वाणिज्यिक</td><td>55.15</td><td>167.29</td><td>203.34</td></tr></table>	श्रेणी	2002 की प्राधि.दर (प्रति वर्ग मी. प्रति वर्ष)	2007 के लिए प्रस्तावित दर (प्रति वर्ग मी.प्रति वर्ष)	वृद्धि प्रतिशत में	सेवाएँ	18.40	55.81	203.32	औद्योगिक	34.15	103.59	203.34	वाणिज्यिक	55.15	167.29	203.34
श्रेणी	2002 की प्राधि.दर (प्रति वर्ग मी. प्रति वर्ष)	2007 के लिए प्रस्तावित दर (प्रति वर्ग मी.प्रति वर्ष)	वृद्धि प्रतिशत में															
सेवाएँ	18.40	55.81	203.32															
औद्योगिक	34.15	103.59	203.34															
वाणिज्यिक	55.15	167.29	203.34															
(iii)	<u>विकल्प -II- पिछले तीन वर्षों में दोनों पंचवर्षीय अवधियों के लिए पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक लेन-देनों की औसत 2007-2012 और 2012 - 2017 दोनों पाँच वर्षों के लिए</u>	पिछले तीन वर्षों में वास्तविक लेन-देन की औसत दर, भूमि मूल्य निर्धारक द्वारा प्रदत्त रिपोर्ट के अनुसार है। भूमि मूल्य निर्धारक की रिपोर्ट का सारांश 48 के पी24 पर उपलब्ध है।																
	(क) पिछले तीन वर्षों में वास्तविक प्रासंगिक लेन-देन और गणनाएँ प्रस्तुत करें जिनके आधार पर वीओसीपीटी ने इस विकल्प के तहत कॉलम सं.2 में भूमिका बाजार मूल्य निर्धारित किया है।																	
	(ख) प्रचलित दरों पर समान प्रतिशतता वृद्धि निर्धारित करने हेतु सेवा/आवासीय, औद्योगिक और वाणिज्यिक जैसी सभी श्रेणियों में प्रतिशतता वृद्धि के औसत को लेखा में लेने का कारण स्पष्ट किया जाए। यह नोट किया जाए कि इस तरह का नजरिया अपनाने से औद्योगिक और वाणिज्यिक खंड के किरायों को उच्चतर 5 प्रतिशतता की वृद्धि की मार की ओर ले जा रहा है। वीओसीपीटी स्थिति स्पष्ट करें।																	
(iv)	<u>विकल्प -III- दोनों पंचवर्षीय अवधियों 2007-2012 और 2012-2017 के लिए सद्दृश लेन-देनों हेतु पत्तन भूखंडों की उच्चतम स्वीकृत निविदा-</u>																	
	(क) वीओसीपीटी स्पष्ट करे कि क्या कालम 8 में विचार किया गया मूल्य उच्चतम निविदा मूल्य को प्रदर्शित करता है अथवा पट्टेदारी किराये को। यदि मूल्य, उच्चतम निविदा मूल्य को दर्शाता है तो बताएँ कि किस तरह वीओसीपीटी द्वारा 2007-2012 और 2012-2017 तक दोनों पंचवर्षीय अवधियों के लिए विकल्प IV के तहत पट्टेदारी किराये निर्धारित करने हेतु कॉलम सं. (8) में उच्चतम स्वीकृत निविदा मूल्य परिकलित किया गया है।	पत्तन द्वारा वर्ष 2010 में प्राप्त प्रतियोगी बोली के आधार पर और (उस पर) 6 प्रतिशत कटौती फैक्टर लागू करके उच्चतम स्वीकृत निविदा मूल्य प्राप्त किया गया है।																
	(ख) वीओसीपीटी द्वारा प्रस्तुत विवरणी के नोट से देखा गया है कि 30 वर्षों के लिए रु. 27999.00 के अपफ्रंट प्रीमियम के आधार पर श्रीमती पवनैथल द्वारा उच्चतम निविदा दर प्रदान	सेवा और औद्योगिक प्रयोजनों के लिए भूमि का बाजार मूल्य, भूमि मूल्य निर्धारक रिपोर्ट द्वारा अनुमोदित अनुपात को अपनाने और जैसा मूल्य निर्धारण रिपोर्ट के																

	करने पर निविदा आधारित है। इस संबंध में वीओसीपीटी से यह तस्दीक करने का अनुरोध है कि कथित अकेली निविदा प्रदान करने से सेवा/ आवासीय, औद्योगिक और वाणिज्यिक प्रयोजनों से समस्त पत्तन भूखंडों का प्रतिनिधित्व हो जाता है। यदि नहीं तो अन्य वो श्रेणियों के लिए उच्चतम निविदा के आधार पर बाजार भाव निकालने वाली गणनाएँ प्रस्तुत करें।	48 के पी 44 में वर्णित है, वाणिज्यिक प्रयोजन के लिए प्राप्त निविदा दर के आधार पर निकाला गया है।
	(ग) वह भूमि जिसके लिए श्रीमती पूवनैथल को निविदा प्रदान की गई थी, वह किसी एक श्रेणी अर्थात् सेवा / आवासीय, औद्योगिक और वाणिज्यिक प्रयोजनों से सी एक के तहत आ सकती है। इस पृष्ठभूमि में यह स्पष्ट नहीं है कि कैसे उसी पर सभी प्रयोजनों हेतु भूमि के आधार मूल्य के रूप में विचार किया जा सकता है।	मूल्य निर्धारण रिपोर्ट इस आधार पर तैयार की गई है कि वाणिज्यिक प्रयोजनों के लिए मूल्य यथार्थपरक है और औद्योगिक और सेवा प्रयोजनों के लिए दरें, सिफ्टो औद्योगिक क्षेत्र के विषय में प्राप्त किए गए अनुपातों को देखते हुए बनाई गई है। इसीलिए इसे स्वीकार किया जाये।
(v)	<u>विकल्प IV दोनों पंचवर्षीय अवधियों 2007-2012 और 2012-2017 के लिए पट्टेदारी करार से प्राप्ति (परिकलित) भूमि मूल्य</u>	
	(क) विचार किये गए पट्टेदारी करारों और गणनाओं के विवरण प्रस्तुत करें जिनके आधार पर वीओसीपीटी ने इस विकल्प के अधीन भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित किया है जैसा कॉलम सं. (2) में दिखाया गया है।	भूमि मूल्य निर्धारक द्वारा संदर्भित पट्टेदारी करार की प्रति प्रस्तुत है। भूमि मूल्य निर्धारक की रिपोर्ट का अवलोकन करने पर देखा गया है कि रिपोर्ट के संलग्नक -IV के रूप में संलग्न पट्टेदारी करार, 20000 वर्ग फीट आकार के गोदाम की रु. 2,20,000.00 मासिक किराए (अर्थात् रु. 11.00 प्रति वर्ग फीट / मासिक) पर पट्टेदारी हेतु मई 2011 में वीओसीपीटी और मेसर्स मन्नारियाह एंड संस प्रा.लि. के बीच हुआ करार है।
	(ख) सेवा / आवासीय, औद्योगिक और वाणिज्यिक जैसी समस्त श्रेणियों में जैसा कि कॉलम सं. (10) में वर्णित है, प्रचलित दर के ऊपर समान प्रतिशतता वृद्धि निर्धारित करने हेतु प्रतिशतता वृद्धि का औसत लेखा में शामिल करने का कारण बताया जाये। यह नोट किया जाये कि इस तरह का नज़रिया अपनाने से औद्योगिक और वाणिज्यिक खंड के किराये वृद्धि के उच्चतम प्रतिशत की मार झेल रहे हैं। वीओसीपीटी इस स्थिति का औचित्य बताये।	औसत वृद्धि पर विचार करने का मुद्दा 2004 के संशोधन में अपनाई गई प्रक्रिया पर आधारित है। अधिक से अधिक सेवा, औद्योगिक और वाणिज्यिक के लिए अपनाया गया मूल्यांकन, मूल्य निर्धारण रिपोर्ट के अनुसार अलग-अलग वज़नों पर आधारित है, औसत वृद्धि को वाज़िब माना गया है और उसे ही स्वीकार किया जाए।
(vi)	<u>विकल्प-V दोनों में पंचवर्षीय अवधियों 2007-2012 और 2012-2017 के लिए सिफ्टो आबंटित दर के आधार पर परिकलित भूमि मूल्य</u>	
	(क) परिगणना के साथ-साथ वह आधार भी प्रस्तुत करें जिसके आधार पर वीओसीपीटी ने इस विकल्प के तहत कॉलम सं. 2 पर भूमि का बाज़ार मूल्य निर्धारित किया है।	भूमि का बाजार मूल्य वीओसीपीटी द्वारा दिनांक 26 सितम्बर 2011 को सिफ्टो को आबंटित भूमि के लिए भूमि मूल्य निर्धारक द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट के आधार पर परिकलित है ?
	(ख) सेवा / आवासीय, औद्योगिक और वाणिज्यिक जैसी समस्त श्रेणियों में, जैसा कॉलम सं. 10 में वर्णन किया गया है, प्रचलित दर के ऊपर समान प्रतिशतता वृद्धि निर्धारित करने हेतु प्रतिशतता वृद्धि की औसत को हिसाब में शामिल करने का कारण बताया जाए। यह नोट किया जाए कि इस तरह का नज़रिया अपनाने से औद्योगिक और वाणिज्यिक खंड के किराए वृद्धि की उच्चतर प्रतिशतता की मार झेल रहे हैं। वीओसीपीटी इस स्थिति का औचित्य बताये।	प्रश्न सं. (ii) (ग) के लिए, कारण पहले से स्पष्ट कर दिया गया है।
(vii)	<u>विकल्प VI-पंचवर्षीय अवधि 2012-2017 के लिए भूमि मूल्य निर्धारक रिपोर्ट के आधार पर परिकलित भूमि मूल्य</u>	

जैसा वीओसीपीटी द्वारा प्रस्तुत मूल्य निर्धारक की मूल्यांकन रिपोर्ट के सारांश से दिखायी देती है, मूल्य निर्धारक ने दिनांक 1.7.2011 को पत्तन संबंधी गतिविधि हेतु वाणिज्यिक, औद्योगिक और सेवा प्रयोजनों से क्रमशः रु. 167.35 लाख प्रति एकड़ रु. 110.45 लाख प्रति एकड़ और रु. 55.22 लाख प्रति एकड़ पर भूमि का मूल्य निर्धारण किया है। किंतु कथित प्रयोजनों से वीओसीपीटी द्वारा विचार किया गया बाजार मूल्य, मूल्य निर्धारक द्वारा निर्धारित (आकलित) मूल्य से कमतर देखा गया है। वीओसीपीटी से अनुरोध है कि वह स्थिति स्पष्ट करे। इसके अलावा वीओसीपीटी से अनुरोध है कि वह परिकलनों के साथ-साथ वह आधार भी प्रस्तुत करे जिसके आधार पर वीओसीपीटी ने इस विकल्प के तहत कॉलम नं. 2 पर भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित किया है और उन पर पट्टेदारी किराए परिगणित किए हैं।	रु. 167.35 लाख प्रति एकड़ निविदाकारी करार दर सिफ्ट आबंटन और पट्टेदारी करार दर (संदर्भ मूल्य निर्धारण रिपोर्ट का पी 42/ 48) के संबंध में वाणिज्यिक प्रयोजनों के लिए औसत दर है। इस पर, औद्योगिक प्रयोजनों के लिए सिफ्ट औद्योगिक क्षेत्र पर आधारित दरें 66% पर और सेवा के लिए 33% पर विचार की गई हैं। संदर्भ रिपोर्ट का पी 44 / 48 विकल्प-I और विकल्प-II के तहत औद्योगिक और सेवा प्रयोजनों के लिए बाजार मूल्य पर रिपोर्ट के पी 41/48 पर प्रदत्त कारणों से विचार नहीं किया गया है क्योंकि वह यथार्थवादी नहीं है जैसाकि पंजीकृत मूल्य को स्टैम्प ड्यूटी आदि कम करने के इरादे से हल्का (कम) किया गया।
---	---

13.1 हालांकि वीओसीपीटी ने उपयोगकर्ताओं के साथ हुए इसके विचार विमर्श के आधार पर दिनांक 25 मार्च 2013 के अपने पत्र के अधीन, एक संशोधित प्रस्ताव प्रस्तुत किया है, पाया गया था कि वीओसीपीटी ने संयुक्त सुनवाई में मंजूर किए गए कुछ बिन्दु पर सूचना नहीं दी है और कुछ अन्य बिन्दुओं पर भी मांगी गई सूचना अथवा स्पष्टीकरण नहीं दिया। दिनांक 5 अप्रैल 2013 के हमारे पत्र द्वारा वीओसीपीटी को अपेक्षित सूचना प्रस्तुत करने की याद दिलायी गई। प्रत्युत्तर में दिनांक 9 मई 2013 के अपने पत्र के द्वारा वीओसीपीटी ने शेष बचे बिन्दुओं पर अपना उत्तर प्रस्तुत किया है जो आगामी पैराग्राफों में प्रस्तुत है।

13.2 ऊपर पैरा 6.4(iii) में प्रस्तुत किए गए संयुक्त सुनवाई में निर्णित कार्यवाई के बिंदुओं के संदर्भ से वीओसीपीटी ने दिनांक 9 मई 2013 के अपने पत्र के जरिये सूचित किया कि पत्तन उपयोक्ताओं के साथ 10 दिसम्बर 2012 को एक बैठक बुलाई गयी थी। इसने बैठक के कार्यवृत्त की एक प्रति अर्पित की है। इस बैठक में पत्तन उपयोक्ताओं, यथा, मैसर्स डीसीडब्ल्यू, मैसर्स आईओसी और तृतीकोरिन पोर्ट लैंड यूज़र वेलफेयर एसोसिएशन (लोन-वी) ने भाग लिया था। बैठक के कार्यवृत्त में उपयोक्ता एसोसिएशनों द्वारा उठाए गए मुख्य बिन्दुओं और वीओसीपीटी द्वारा उनको बिंदुवार दिए गए स्पष्टीकरण प्रस्तुत किए गए हैं।

13.3 हमारे द्वारा मांगी गई सूचना और तदनु रूप वीओसीपीटी के उत्तर की संक्षिप्त स्थिति नीचे सारणीबद्ध है-

क्र.सं.	हमारे द्वारा पूछे गए प्रश्न	वीओसीपीटी द्वारा प्रदत्त उत्तर
(i)	वीओसीपीटी द्वारा उपयोक्ताओं/ उपयोक्ताओं के साथ की गई चर्चा के आधार पर, जैसाकि संयुक्त सुनवाई में तय किया गया था, एक रिपोर्ट और उपयोक्ताओं के साथ आयोजित कथित बैठक के कार्यवृत्त को पेश किए जाएँ।	(ऊपर पैरा 6.4(iii) के संदर्भ में) उपयोक्ताओं के साथ आयोजित बैठक का कार्यवृत्त और विचार विमर्श पर एक रिपोर्ट पेश है।
(ii)	वीओसीपीटी द्वारा प्रस्तुत संशोधित प्रस्ताव भी उस स्थिति को स्पष्ट नहीं करता कि धर्म कांटे के प्रचालन हेतु प्राप्त उच्चतम निविदा दर किस प्रकार जोन-ए और जोन-बी में विभिन्न प्रयोजनों के लिए प्रयुक्त विभिन्न क्षेत्रों में, सुविधाओं, ढांचागत रचना और भूखंडों के बाजार मूल्य का प्रतिनिधित्व करने में किस प्रकार, यथार्थपरक है, जैसी संयुक्त सुनवाई में सहमति बनी थी। वीओसीपीटी स्पष्ट करे कि क्या उसने अन्य स्थानों के लिए भी निविदा दरें प्राप्त कर ली हैं।	पत्तन भूमि के बाजार मूल्य में लगातार वृद्धि को ध्यान में रखते हुए, पत्तन ने धर्मकांटे के प्रचालन हेतु उच्चतम निविदा दर के आधार पर पट्टेदारी किराये के संशोधन हेतु प्रस्ताव दिया है। इसके अलावा यह भी निवेदन है कि पत्तन निजी पक्षों के लिए स्पर्धात्मक प्रस्ताव प्राप्त करने हेतु अनुरोध पर और केवल आवश्यकता के आधार पर निविदा आमंत्रित कर सकता है। इस मुद्दे पर जोन-ए में धर्मकांटे के प्रचालन हेतु भूमि की विचाराधीन पट्टेदारी के बाद और कोई निविदा आमंत्रित नहीं की गई थी (ऊपर पैरा 6.4(ii) (क) के संदर्भ में)।
(iii)	वीओसीपीटी के विरुद्ध मैसर्स त्यागराजर् मिल्स (प्रा.) लिमि. और वीटीएमलिमि. द्वारा दाखिल अदालती मामलों पर विस्तृत अलग नोट प्रस्तुत करें और जैसा हमारे दिनांक 10 सितम्बर 2012 और 28 दिसम्बर 2012 के पत्र द्वारा अनुरोध किया गया था, अदालती मुकदमों की ताजा स्थिति से अवगत करवाएँ।	मैसर्स विरुद्धनगर टैक्सटाइल्स मिल्स लिमि. और मैसर्स त्यागराज मिल्स लिमि. कप्पालयूर ने उप अदालत तृतीकोरिन में 1.7.1997 से
(iv)	बहु मंजिला इमारतों के मामले में पट्टेदारी किराए की बढ़ी हुई लेवी के संबंध में दिनांक 29 नवम्बर 2012 के वीओसीपीटी के प्रस्ताव की एक प्रति उपयोक्ताओं /	बहु मंजिला इमारतों के मामले में पट्टेदारी किराए की लेवी के लिए प्रस्ताव पर उपयोक्ताओं / उपयोक्ता संगठनों की टिप्पणियों पर (वीओसीपीटी का) जवाब

उपयोक्ता संगठनों को उनकी टिप्पणियाँ मांगते हुए अग्रेषित की गई थी। उपयोक्ताओं / उपयोक्ता संगठनों से इस संबंध में प्राप्त टिप्पणियाँ प्रति पूरक सूचना के रूप में समय-समय पर वीओसीपीटी को भेजी गई है। किंतु, वीओसीपीटी ने किसी भी उपयोक्ताओं / उपयोक्ता संगठनों की इस संबंध में टिप्पणियों का उत्तर नहीं दिया है।	प्रस्तुत है।
---	--------------

14. दिनांक 9 मई 2013 और 28 अगस्त 2013 के वीओसीपीटी के पत्रों के जरिये वीओसीपीटी द्वारा प्रस्तुत उत्तरों के अध्ययन से देखा गया कि वीओसीपीटी द्वारा प्रस्तुत सूचना में अभी भी कुछ सूचनाएँ छूट गई हैं। अतएव, दिनांक 10 सितम्बर 2013 और 30 सितम्बर 2013 के हमारे पत्रों द्वारा वीओसीपीटी से दिनांक 9 मई 2013 और 28 अगस्त 2013 के इसके पत्रों से निसृत अतिरिक्त सूचनाएँ देने अथवा स्पष्टीकरण देने का अनुरोध किया गया था। वीओसीपीटी ने दिनांक 18 अक्तूबर 2013 और दिनांक 7 जनवरी 2014 के अपने पत्रों के माध्यम से अपना उत्तर दिया है। हमारे द्वारा मांगी गई अतिरिक्त सूचना अथवा स्पष्टीकरण और उन पर वीओसीपीटी द्वारा प्रस्तुत उत्तर, नीचे सारणीबद्ध प्रस्तुत है-

क्र.सं.	हमारे द्वारा मांगी गई सूचना / स्पष्टीकरण	वीओसीपीटी द्वारा प्रदत्त उत्तर
	दिनांक 10 सितम्बर 2013 का हमारा पत्र	
(i)	भूमि नीति मार्गदर्शियों की धारा 6.3(1)(ए) के अनुसार पट्टेदारी किरायों में संशोधन के लिए प्राधिकरण को प्रस्तावित दरमान बोर्ड द्वारा निर्णित समिति द्वारा संस्तुत होनी चाहिए। दिनांक 25 मार्च 2013 के अपने पत्र के जरिये वीओसीपीटी द्वारा दाखिल किया गया प्रस्ताव समिति की रिपोर्ट के साथ संलग्न नहीं थी। अतएव, वीओसीपीटी से अनुरोध है कि वह पत्तन न्यास के बोर्ड द्वारा गठित समिति की संशोधित प्रस्ताव दिनांक 25 मार्च 2013 के संदर्भ में रिपोर्ट की एक प्रति अग्रेषित कर दे।	दिनांक 7.10.2013 को समिति को प्रस्तुत संशोधित प्रस्ताव और समिति की रिपोर्ट प्रस्तुत हैं। बोर्ड द्वारा इसकी पुष्टि प्राधिकरण को अलग से भेजी जाएगी। (वीओसीपीटी ने दिनांक 7 जनवरी 2014 के अपने पत्र द्वारा बाद में पट्टेदारी किराया संशोधन हेतु संशोधित प्रस्ताव प्राधिकरण को दाखिल करने में पत्तन की कार्रवाई की पुष्टि करते हुए वीओसीपीटी के बोर्ड के संकल्प की एक प्रति भेजी है)।
(ii)	जैसा कि संयुक्त सुनवाई में निर्णय लिया गया था उपयोक्ताओं अथवा पट्टेदारों द्वारा उठाए गए गंभीर ऐतेराजों की दृष्टि से, वीओसीपीटी से दिनांक 6 दिसम्बर 2012 के अपने पत्र द्वारा अनुरोध किया गया था कि वह पर्याप्त रूप से बताए कि जोन-ए और जोन-बी में विभिन्न प्रयोजनों से प्रयुक्त विभिन्न क्षेत्रों में भूखंडों के बाजार मूल्य, सुविधाओं और ढांचागत रचना का प्रतिनिधित्व करने में, धर्मकांटे के प्रचालन हेतु प्राप्त उच्चतम निविदा दर किस प्रकार यथार्थ परक है? वीओसीपीटी ने दिनांक 9 मई 2013 के अपने पत्र के जरिये बताया है कि उच्चतम निविदा दर को गिनती में लेने का उसका प्रस्ताव, पत्तन भूमि के बाजार मूल्य में सतत वृद्धि पर विचार कर रहा है। वीओसीपीटी द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव में संयुक्त सुनवाई में उठाए गए बिंदु को पर्याप्त रूप से संबोधित नहीं किया है। दिनांक 6 दिसम्बर 2012 के हमारे पत्र के पैरा 2 (II) पर पूछा गया प्रश्न पुनः जोर दिया जाता है।	भूमि प्रबंधन नीति मार्गदर्शी -2010 की पैरा धारा 6.3(1) (iii) के अनुसार उच्चतम निविदा दर को भूमि का बाजार मूल्य मालूम करने के लिए विकल्पों में से एक के रूप में दिया गया है। इसके आधार पर 1.7.2007 से 30.6.2012 तक और 1.7.2012 से 30.6.2017 तक के लिए पट्टेदारी किराए में संशोधन का प्रस्ताव तैयार किया गया था। संयुक्त सुनवाई में उपयोक्ताओं ने, एक विशेष क्षेत्र के लिए उच्चतम निविदा दर पर पट्टेदारी किराया प्राप्त करने और उसे समस्त पत्तन भूमि पर लागू करने पर प्रश्न पूछे थे। प्राधिकरण के निदेशों के अनुसार प्रस्ताव की समीक्षा की गई थी। संशोधित प्रस्ताव में, पट्टेदारी किराये को एच-1 बोलीदाता के अपफ्रंट प्रीमियम पर लेने के बजाय भूमि मूल्य, भूमि मूल्यांकन रिपोर्ट के अनुसार विकल्प -III के तहत लिया गया था। भूमि मूल्यांकन रिपोर्ट के अनुसार विकल्प -III एच 1 और एच 2 बोलीदाताओं की औसत के आधार पर तैयार किया गया है। इसके साथ ही चूंकि निविदा दर अपेक्षारूत छोटे भूखंड के लिए ली गई है। सही बाजार मूल्य प्राप्त करने हेतु मूल्य निर्धारक द्वारा करैक्शन फैक्टर लगाया गया है। प्रस्तावित पट्टेदारी किराया, सभी प्रयोजनों (यथा) सेवा, औद्योगिक और वाणिज्यिक के लिए भूमि के केवल उपरोक्त बाजार मूल्य के आधार पर अनुपातिक आधार पर परिकलित किया गया था, जैसाकि रिपोर्ट में भूमि मूल्य निर्धारक ने सिफारिश की है।

		<div>दिनांक 28 जून 2012 के मूल प्रस्ताव में प्रस्तावित पट्टेदारी किराए की तुलना में दिनांक 25 मार्च 2013 के पत्र के माध्यम से प्रस्तावित संशोधित पट्टेदारी किराए नीचे सारणीबद्ध हैं-</div> <table><tr><th>क्रम सं.</th><th>श्रेणी</th><th>दि.28 जून 2012 का मूल प्रस्ताव</th><th>दि.25 मार्च 2013 को संशोधित प्रस्ताव</th></tr><tr><td>1.</td><td>1.7.2007 से प्रभावी (जोन-ए)</td><td>दर रु. प्रति व.मी. वार्षिक में</td><td>दर रु. प्रति वर्ग मी. वार्षिक में</td></tr><tr><td></td><td>सेवा</td><td>415.27</td><td>55.81</td></tr><tr><td></td><td>औद्योगिक</td><td>770.83</td><td>103.59</td></tr><tr><td></td><td>वाणिज्यिक</td><td>1244.85</td><td>167.29</td></tr><tr><td>2.</td><td>1.7.2012 से प्रभावी (जोन-ए)</td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td>सेवा</td><td>524.33</td><td>111.63 *</td></tr><tr><td></td><td>औद्योगिक</td><td>973.15</td><td>207.18 *</td></tr><tr><td></td><td>वाणिज्यिक</td><td>1571.57</td><td>334.59 *</td></tr></table> <div>(1 जुलाई 2012 को प्रस्तावित पट्टेदारी किराए प्राप्त करने के लिए 1 जुलाई 2011 के इन पट्टेदारी किरायों पर 2% वार्षिक की वृद्धि वीओसीपीटी ने लगायी है)। उपरोक्त तथ्यों के प्रकाश में, वीओसीपीटी द्वारा दाखिल संशोधित प्रस्ताव के विकल्प – III के अंतर्गत संशोधित दरों पर प्राधिकरण द्वारा विचार किया जा सकता है।</div>	क्रम सं.	श्रेणी	दि.28 जून 2012 का मूल प्रस्ताव	दि.25 मार्च 2013 को संशोधित प्रस्ताव	1.	1.7.2007 से प्रभावी (जोन-ए)	दर रु. प्रति व.मी. वार्षिक में	दर रु. प्रति वर्ग मी. वार्षिक में		सेवा	415.27	55.81		औद्योगिक	770.83	103.59		वाणिज्यिक	1244.85	167.29	2.	1.7.2012 से प्रभावी (जोन-ए)				सेवा	524.33	111.63 *		औद्योगिक	973.15	207.18 *		वाणिज्यिक	1571.57	334.59 *
क्रम सं.	श्रेणी	दि.28 जून 2012 का मूल प्रस्ताव	दि.25 मार्च 2013 को संशोधित प्रस्ताव																																			
1.	1.7.2007 से प्रभावी (जोन-ए)	दर रु. प्रति व.मी. वार्षिक में	दर रु. प्रति वर्ग मी. वार्षिक में																																			
	सेवा	415.27	55.81																																			
	औद्योगिक	770.83	103.59																																			
	वाणिज्यिक	1244.85	167.29																																			
2.	1.7.2012 से प्रभावी (जोन-ए)																																					
	सेवा	524.33	111.63 *																																			
	औद्योगिक	973.15	207.18 *																																			
	वाणिज्यिक	1571.57	334.59 *																																			
(iii)	<div>वीओसीपीटी ने दिनांक 9 मई 2013 के अपने उत्तर के पैराग्राफ 4 में कहा है कि उपयोक्ताओं अथवा उपयोक्ता संगठनों की टिप्पणियों और बहुमंजिला इमारतों के मामले में बड़े हुए पट्टेदारी किरायों के लिए वीओसीपीटी के दिनांक 29 नवम्बर 2012 का प्रस्ताव संलग्नक-डी के रूप में प्रस्तुत है। किंतु देखा गया है कि वीओसीपीटी ने डायमंड शिपिंग एजेन्सीज़ प्राइ.लिमि., तामिलनाडू मेरी टाइम अकादमी एसएचबी एलपीजी इंडिया प्राइ.लिमि. तामिलनाडू इलैक्ट्रिसिटी बोर्ड, नेयवेली लिग्नाइट कार्पोरेशन लिमि. और तूतीकोरिन साल्ट एंड मेराइन कैमिकल्स लिमि. द्वारा की गई टिप्पणियों पर, जो वीओसीपीटी को हमारे सम संख्यक दिनांक 31 दिसम्बर 2012 और 21 फरवरी 2013 के पत्रों के जरिए भेजे गए थे, अपनी प्रतिक्रिया प्रस्तुत नहीं की है।</div>	<div>डायमंड शिपिंग एजेन्सी प्राइवेट लिमि., तामिलनाडू मेरी टाइम अकादमी, एसएचबी एलपीजी इंडिया प्राइ. लिमि., तामिलनाडू इलैक्ट्रिसिटी बोर्ड, नेयवेली लिग्नाइट कार्पोरेशन लिमि. एवं तूतीकोरिन साल्ट एंड मेराइन कैमिकल्स लिमि. के प्रश्नों के उत्तर दे दिए हैं।</div>																																				
(iv)	<div>दिनांक 22 फर. 2012 के हमारे पत्र की मद सं. 1(viii) कथित पत्र में वीओसीपीटी से अनुरोध किया गया था कि वह जोन-बी (गैर पत्तन संबंधी) के तहत सेवा, आवासीय, औद्योगिक और वाणिज्यिक क्षेत्रों के लिए प्रस्तावित पट्टेदारी किराया परिगणित करने हेतु गणनाएँ प्रस्तुत करें। अपने उत्तर में पत्तन ने कहा है कि वाणिज्य प्रयोजनों के लिए दरें भूमि मूल्यांकन रिपोर्ट में भूमि के बाजार मूल्य के संबंध में निर्धारित की गई है और सेवा और औद्योगिक</div>	<div>जोन-बी में गैर पत्तन संबंधी गतिविधियों के लिए 2002 में पत्तन द्वारा प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया था और उसी पर, सेवा, औद्योगिक, वाणिज्यिक दरों के लिए प्राधिकरण द्वारा विचार किया गया और दिनांक 3.12.2004 के आदेश के जरिये अपनाया गया था। वह नीचे प्रस्तुत है-</div> <div>(दरें)</div> <table><tr><th>श्रेणी</th><th>पत्तन संबंधी रु.</th><th>गैर पत्तन संबंधी रु.</th><th>वृद्धि प्रतिशत में</th></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>	श्रेणी	पत्तन संबंधी रु.	गैर पत्तन संबंधी रु.	वृद्धि प्रतिशत में																																
श्रेणी	पत्तन संबंधी रु.	गैर पत्तन संबंधी रु.	वृद्धि प्रतिशत में																																			

	<p>प्रयोजनों के लिए क्रमशः 0.33 और 0.66 के गुणक अपनाए गए हैं। किंतु वीओसीपीटी द्वारा झोन-बी (गैर पत्तन संबंधी) के तहत वाणिज्यिक क्षेत्र के लिए अपनाया गया भूमि मूल्य मूल्यांकन रिपोर्ट में नहीं पाया गया है। वीओसीपीटी ने हमारे द्वारा मांगी गई विस्तृत गणना भी प्रस्तुत नहीं की है। अतएव, झोन-बी (गैर-पत्तन संबंधी) के तहत वाणिज्यिक क्षेत्र के लिए अपनाया गया भूमि मूल्य मूल्यांकन रिपोर्ट में नहीं पाया गया है। वीओसीपीटी ने हमारे द्वारा मांग गई विस्तृत गणना भी प्रस्तुत नहीं की है। अतएव झोन-बी (गैर पत्तन संबंधी) के अंतर्गत सेवा / आवासीय, औद्योगिकी और वाणिज्यिक क्षेत्रों के लिए प्रस्तावित पट्टेदारी किरायों की परिगणना हेतु गणनाएँ प्रस्तुत करने के लिए वीओसीपीटी से अनुरोध करते हुए, मद सं. 1 (viii) पर हम अपने प्रश्न पर पुनः जोर देते हैं।</p>	<table><tr><td>सेवा</td><td>18.40</td><td>34.7</td><td>88.58</td></tr><tr><td>औद्योगिक</td><td>34.15</td><td>63.25</td><td>85.21</td></tr><tr><td>वाणिज्यिक</td><td>55.15</td><td>102.00</td><td>84.95</td></tr></table>	सेवा	18.40	34.7	88.58	औद्योगिक	34.15	63.25	85.21	वाणिज्यिक	55.15	102.00	84.95
सेवा	18.40	34.7	88.58											
औद्योगिक	34.15	63.25	85.21											
वाणिज्यिक	55.15	102.00	84.95											
(v)	<p>वीओसीपीटी द्वारा दिनांक 28 अगस्त 2013 के अपने पत्र के जरिये प्रस्तुत विस्तृत गणनाओं से देखा गया है कि वाणिज्यिक क्षेत्र के लिए विकल्प-I और विकल्प-II के तहत वीओसीपीटी ने 1 जुलाई 2007 को भूमि का मूल्य क्रमशः रु. 25.95 लाख प्रति एकड़ और रु. 12.82 लाख प्रति एकड़ विचार किया है जबकि मूल्य निर्धारण रिपोर्ट में इन दोनों विकल्पों के भूमि मूल्य रु. 21.70 लाख प्रति एकड़ दिया हुआ है। 1 जुलाई 2011 को विचार किए गए बाजार भूमि मूल्य में भी ऐसी ही स्थिति देखी गई थी। दोनों पंचवर्षीय अवधियों के लिए इन दोनों विकल्पों के तहत भूमि मूल्य निर्धारण रिपोर्ट में मूल्य निर्धारक द्वारा प्रदत्त भूमि मूल्य से अलग नामे के कारण बताइए।</p>	<p>वाणिज्यिक क्षेत्र के लिए विकल्प-I और विकल्प-II के तहत भूमि मूल्य निर्धारक द्वारा भूमि मूल्य रु. 21.70 लाख प्रति एकड़ दिया। भूमि मूल्य निर्धारक ने विकल्प-I के तहत भूमि मूल्य का परिकलन आवासीय, औद्योगिक और वाणिज्यिक क्षेत्रों वाले 10 समूहों के औसत को लेकर किया है। वीओसीपीटी ने संशोधित प्रस्ताव में उन समूहों का, जिन्हें वाणिज्यिक वर्गीकृत किया गया है, औसत मूल्य लेते हुए भूमि का मूल्य 1.7.2007 से प्रभावी वर्ष के लिए रु. 25.95 लाख प्रति एकड़ और 1.7.2012 से प्रभावी वर्ष के लिए रु. 78.61 लाख प्रति एकड़ लिया है और मूल्य निर्धारण रिपोर्ट के अनुसार विशिष्ट दरें हैं।</p> <p>विकल्प-II के तहत मूल्य निर्धारक ने भूमि के उस मूल्य पर विचार किया है जो 2006 से 2011 के बीच मुल्लाकाडु गांव, तूतीकोरिन संभाग, मीला विट्टान ग्राम और आसपास के अन्य ग्रामों में पंजीकृत हैं जबकि वीओसीपीटी द्वारा दाखिल प्रस्ताव में विकल्प-II के तहत बताया गया है कि भूमि का मूल्य केवल मुल्लाकाडु गांव में वर्ष 2008 और 2009 और 2011 में पंजीकृत प्रासंगिक वास्तविक लेन देनों की औसत दर के आधार पर लिया गया है।</p> <p><u>1.7.2007 से 31.6.2012 के लिए</u> (मूल्य निर्धारण रिपोर्ट 2007 के पृष्ठ 47 का 23 वाँ)</p> <p>2008 के दो पंजीकरणों का औसत मूल्य –</p> <p>$(419600+262020) / (1198.75 + 952.80)$ प्रति वर्ग मीटर = 316.80</p> <p>1.7.2007 को प्रति एकड़ का मूल्य –</p> <p>$1282062.10 / 100000 =$ रु. 12.82 लाख</p> <p>1.7.2012 से 30.6.2017 तक के लिए</p> <p>मूल्य निर्धारण रिपोर्ट 2011 के पृष्ठ 48 का 24 वाँ</p> <p>2011 के दो पंजीकरणों का औसत मूल्य</p> <p>$(330484 + 100159) / (300.11 + 202.341)$ प्रति वर्ग मीटर = 856.52</p> <p>1.7.2011 को प्रति एकड़ मूल्य =</p> <p>$856.52 \times 4046.86 = 3466216.53$</p> <p>1.7.2011 को मूल्य लाख प्रति एकड़ में = 3466216.53</p>												

		/ 100000 = रु. 34.66 लाख इसलिए, प्रस्ताव व्यवस्थित है।
(vi)	डीसीडब्ल्यू लिमि. सदर्न पेट्रोकेमिकल इंडस्ट्रीज कार्पोरेशन लिमि.(स्पिक), इंडियन आयल कार्पोरेशन लिमि. (आईओसीएल) इत्यादि अनेक उपयोक्ताओं / उपयोक्ता संगठनों ने कहा है कि वीओसीपीटी ने मई 2011 में एनएलसीतमिलनाडु पावर लिमि. को रु. 20.91 प्रति वर्ग मीटर वार्षिक के अपफ्रंट प्रीमियम पर 127.465 हेक्टेयर भूमि आबंटित की है और निवेदन किया है कि भूमि के बाजार मूल्य पर विचार करने का यही आधार बनना चाहिए क्योंकि एनटीपीएल को प्रदत्त भूमि, उनके आबंटनों के सदृश ही हैं। उन्होंने कहा है कि वीओसीपीटी पत्तन इस आधार पर पत्तन उपयोक्ताओं में भेदभाव नहीं कर सकता क्योंकि उनका स्वामित्व निजी क्षेत्र का अथवा सार्वजनिक क्षेत्र का है। उपयोक्ताओं के विचारों पर अपनी राय प्रस्तुत करते हुए पत्तन ने कहा है कि एनटीपीएल के लिए निर्धारित दर, पत्तन आधारित तापीय संयंत्र और राष्ट्रीय महत्व की परियोजना की स्थापना और भारत सरकार का उपक्रम संगठन है। किंतु पट्टेदारी द्वारा उठाये गये बिन्दु कि वह पट्टेदारी किराये परिगणित करने हेतु आधार क्यों नहीं बन सकता, पर पत्तन को पर्याप्त रूप से प्रकाश डालना चाहिए।	मेसर्स एनटीपीएल को आबंटित भूमि प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित दरों पर आधारित है, जो सेवा श्रेणी के लिए पत्र सं.टीएएमपी/35/2003-टीपीटी दिनांक 3.12.2004 द्वारा सूचित की गई थी और भुगतान उनके द्वारा भूमि नीति मार्गदर्शियों के अनुसार, 30 वर्ष के लिए अपफ्रंट का आधार पर किया गया था। अपफ्रंट प्रीमियम के भुगतान के लिए पत्तन ने भी उन्हें अनुमति देने पर विचार किया था। मेसर्स डीसीडब्ल्यू, मेसर्स स्पिक और मेसर्स आईओसी ने भी पट्टेदारी किराए वाणिज्यिक दरों पर वार्षिक पट्टेदारी किराया आधार पर अदा करना स्वीकार किया है। इस संबंध में, यह निवेदन है कि भूमि प्रबंधन नीति मार्गदर्शियों के अनुसार पत्तन भूमि या तो अपफ्रंट प्रीमियम के आधार पर अथवा वार्षिक पट्टेदारी किराया आधार पर आबंटित की जा सकती है। मेसर्स एनटीपीएल ने पत्तन से अनुरोध किया है कि भूमि का आबंटन अपफ्रंट प्रीमियम आधार पर किया जाए और 30 वर्ष के लिए सेवा श्रेणी पर अपफ्रंट प्रीमियम भुगतान करने हेतु वही स्वीकार कर लिया गया था। आबंटन को उस समय पत्तन भूमि मेसर्स डीसीडब्ल्यू स्पिक और आईओसी को वाणिज्यिक श्रेणी के तहत वार्षिक पट्टेदारी किराया आधार पर आबंटित की गई थी और उन सबने इसे स्वीकार भी किया था इसलिए उपयोग की श्रेणी यथा, सेवा, औद्योगिक अथवा वाणिज्यिक के संबंध में एनटीपीएल के आबंटन की तुलना अन्य उपयोक्ताओं के साथ इस चरण में करने का कोई प्रश्न ही नहीं उठता।
(vii)	पत्तन अपने दिनांक 29 नवम्बर 2012 के प्रस्ताव में प्रत्येक अतिरिक्त मंजिल के लिए 50 प्रतिशत अतिरिक्त पट्टेदारी किराया प्रस्तावित करने का आधार बताए।	उन विभिन्न उपयोक्ताओं पर जो अपने आबंटित क्षेत्र में अतिरिक्त मंजिल का निर्माण करते हैं, अनुपातिक रूप में पट्टेदारी किराया निर्धारित करने हेतु पत्तन ने एक प्रस्ताव दिया है कि आबंटित भूखंड में केवल एक मंजिला निर्माण के लिए 100% पट्टेदारी किराया और बहुमंजिला निर्माण में प्रत्येक अतिरिक्त मंजिल के लिए पट्टेदारी किराए का 50% लिया जाए। इमारतों के नीचे ऊपर की ओर विस्तार के द्वारा भूमि के उपयोग में पट्टेदारी द्वारा सुधार किया गया है और अतिरिक्त भूमि की आवश्यकता के बिना और अतिरिक्त और अतिरिक्त पट्टेदारी किराया दिए बिना आबंटित भूखंड पर ही निर्मित संरचनाओं का उपयोग करते हुए अतिरिक्त राजस्व कमाया गया है। इसलिए पट्टेदारी किराये की वसूली में भी उपयुक्त समायोजन के उद्देश्य से पत्तन ने प्रत्येक अतिरिक्त मंजिल के लिए दरमान के 50 % पर अतिरिक्त पट्टेदारी किराया लगाना प्रस्तावित किया है। इसलिए, पत्तन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव पर प्राधिकरण द्वारा विचार किया जाए।
	दिनांक 30 सितम्बर 2013 का प्रश्न	
(viii)	पत्तन न्यास के बोर्ड द्वारा गठित समिति की रिपोर्ट की प्रति प्रस्तुत करें। साथ ही, उस पर बोर्ड के अनुमोदन की प्रति भी।	वीओसीपीटी ने दिनांक 7 जनवरी 2014 के अपने पत्र द्वारा सूचित किया है कि 1.7.2007 से 1.7.2012 तक प्रभावी पट्टेदारी किराए में संशोधन के लिए वीओसीपीटी के संशोधित प्रस्ताव पर दिनांक 7 अक्तूबर 2013 की समिति की सिफारिश 12 नवम्बर 2013 को आयोजित

	बोर्ड की बैठक में बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत की गई थी। इसने, समिति की सिफारिश के साथ कार्यसूची नोट को अनुमोदित करते हुए वीओसीपीटी बोर्ड द्वारा पारित संकल्प की एक प्रति प्रस्तुत की है।
--	--

15. इस प्रकरण में परामर्श करने से संबंधित प्रक्रिया इस प्राधिकरण के कार्यालय में अभिलेख पर उपलब्ध है। प्राप्त टिप्पणियों और संबंधित पक्षकारों द्वारा दिये गए तर्कों के सारांश, संबंधित पक्षों को अलग से भेजे जाएंगे। ये विवरण हमारे वेबसाइट <http://tariffauthority.gov.in> पर भी उपलब्ध करवाए जाएंगे।

16. इस प्रकरण पर कार्रवाई करने के दौरान संग्रहित सूचना की समग्रता के संदर्भ से निम्नलिखित स्थिति उभरती है:

- (i) वी.ओ. चिदंबरनार पत्तन न्यास (वीओसीपीटी) के लिए प्रचलित किराया अनुसूची पिछली बार, 1 जुलाई 2002 से 30 जून 2007 तक, पांच वर्ष की अवधि के लिए दिनांक 18 नवम्बर 2004 के आदेश के जरिये इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित किया गया था। जैसा कि इस आदेश के पिछले पैराग्राफों में उल्लेख किया गया है, वीओसीपीटी ने 1 जुलाई 2007 से 5 वर्ष की अवधि के लिए पट्टेदारी किरायों के संशोधन के लिए अप्रैल 2009 में एक प्रस्ताव दाखिल किया था जिसे, प्रासंगिक स्टेक होल्डर्स से परामर्श के लिए लिया गया था। चूंकि बार-बार अनुस्मारक देने के बाद भी वीओसीपीटी में लम्बे समय तक, संयुक्त सुनवाई में लिये गए निर्णयों पर कोई उत्तर नहीं दिया। इस प्राधिकरण ने अपने आदेश सं. टीएएमपी / 14/ 2009- टीपीटी दिनांक 11 अक्टूबर 2011 के जरिये, अप्रैल 2009 के प्रस्ताव को वापिस लिया गया मानकर निपटा दिया और पत्तन को अपना संशोधित प्रस्ताव दाखिल करने में जल्दी करने की सलाह दी। इसके बाद, 8 महीनों से ज्यादा के अंतर के बाद वीओसीपीटी ने 1.7.2007 से 30.6.2012 तक और 1.7.2012 से 30.6.2017 तक की दो पंचवर्षीय अवधियों के लिए पट्टेदारी किरायों में संशोधन हेतु जून 2012 में इस प्राधिकरण से संपर्क किया।
- (ii) पत्तन न्यासों के स्वामित्व वाले भूखंडों के लिए पट्टेदारी किराये निर्धारित करने के प्रयोजन से इस प्राधिकरण को मार्च 2005 में सरकार द्वारा जारी प्रशुल्क मार्गदर्शियों की धारा 8 के माध्यम से समय-समय पर सरकार द्वारा जारी भूमि नीति मार्गदर्शियों का अनुपालन करने का आदेश है। दो पंचवर्षीय अवधियों के लिए पट्टेदारी किरायों के संशोधन हेतु वीओसीपीटी द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव महापत्तन न्यासों के लिए भूमि नीति मार्गदर्शी 2010 पर आधारित है। जब प्रस्ताव पर पहले से कार्रवाई कर दी गई थी और समग्र परामर्शी प्रक्रिया तथा संयुक्त सुनवाई समाप्त हो गए थे और इस प्रकरण को फाइनलाइजेशन के लिए लिया गया था, पोत परिवहन मंत्रालय, भारत सरकार ने जनवरी 2014 में महापत्तनों के लिए भूमि नीति मार्गदर्शी 2014 जारी किए जो 2 जनवरी 2014 से प्रभावी हो गए। इस संबंध में निम्नलिखित बिन्दुओं का विशेष रूप से उल्लेख किया जाता है-
 - (क) हाल ही में जारी की गई संशोधित भूमि नीति मार्गदर्शी, जनवरी 2014 में जारी किए गए हैं। वीओसीपीटी द्वारा दाखिल प्रस्ताव में 2007 से 2012 और 2012 से 2017 तक की अवधियाँ समाहित हैं। 2007 से 2012 तक की अवधि 2014 के मार्गदर्शियों की घोषणा से पहले की अवधि है और पंचवर्षीय अवधि 2012 से 2017 के लिए प्रस्तावित पट्टेदारी किराये भी 2014 मार्गदर्शियों की घोषणा से पहले प्रासंगिक स्टेक होल्डर्स के साथ समूची परामर्शी प्रक्रिया और संयुक्त सुनवाई आयोजित हो गई थी।
 - (ख) जैसा कि ऊपर पहले ही कहा गया है, वीओसीपीटी द्वारा 2010 के भूमि नीति मार्गदर्शियों के अनुसार जून 2012 में दाखिल प्रस्ताव में 2010 के मार्गदर्शियों का अनुपालन करते हुए प्रक्रिया की गई थी। 2014 के नए मार्गदर्शियों की घोषणा से पहले प्रासंगिक स्टेक होल्डर के साथ समूची परामर्शी प्रक्रिया और संयुक्त सुनवाई आयोजित हो गई थी।
 - (ग) 2010 के भूमिनीति मार्गदर्शियों की धारा 6.3(i) के अनुसार भूमि का बाजार मूल्य कथित मार्गदर्शियों में प्रदत्त सभी पांच फैक्टरों या इनमें से किसी एक पर विचार करते हुए निर्धारित किया जा सकता है, और पट्टेदारी किराए को भूमि के इस तरह निर्धारित बाजार मूल्य के 6% पर तय किया जाना है। इस प्राधिकरण द्वारा निर्धारित पट्टेदारी किराया 2% की वार्षिक वृद्धि की अधीन है।
 - (घ) जनवरी 2014 के संशोधित मार्गदर्शियों के पैरा 18(क), जैसा कि 2010 के भूमि नीति मार्गदर्शियों में प्रदत्त है, पांच फैक्टरों पर आधारित भूमि के बाजार भाव के निर्धारण की कार्यविधि को बरकरार रखता है। 2014 के संशोधित मार्गदर्शी पट्टेदारी किराए प्राप्त करने हेतु 6% की वही प्रतिशतता प्रदान करते हैं और पट्टेदारी किराए में वार्षिक वृद्धि की दर भी 2% ही प्रदान की गई है। केवल एक अंतर है कि 2014 के संशोधित भूमि नीति मार्गदर्शियों में प्रदत्त प्रतिशतताएँ न्यूनतम सीमा है।
 - (ङ.) 2010 के भूमि नीति मार्गदर्शियों के तहत वीओसीपीटी द्वारा दाखिल प्रस्ताव मार्गदर्शियों में वर्णित फैक्टरों में से प्रत्येक पर भूमि के बाजार मूल्य निर्धारित करता है और पट्टेदारी किराए की समीक्षा हेतु गठित समिति द्वारा इस तरह संस्तुत बाजार मूल्य के उच्चतम पर 6% की दर से प्रति लाभ का विचार करता है। 2010 के

भूमि नीति मार्ग दर्शियों के प्रावधानों का अनुपालन करते समय वीओसीपीटी द्वारा दाखिल प्रस्ताव 2014 के संशोधित भूमि नीति मार्गदर्शियों में प्रदत्त कैक्टरों के भीतर भी पाया गया है।

- (च) ऊपर पैराग्राफों 16 (ii) (क), (ख), (ग), (घ) और (ड.) में स्पष्ट की गई स्थिति को देखते हुए और यह मान्य करते हुए भी कि 2010 के भूमि नीति मार्गदर्शियों में पट्टेदारी किराया के निर्धारण के लिए व्यापक सिद्धांत, 2014 के संशोधित भूमि नीति मार्गदर्शियों में यथावत रखे गए हैं, यह विश्लेषण 2010 के भूमि नीति मार्गदर्शियों का अनुपालन करते हुए वीओसीपीटी द्वारा दाखिल प्रस्ताव के आधार पर वीओसीपीटी भूखंडों के पट्टेदारी किराए तय करने के साथ आगे बढ़ता है।
- (iii) भूमि नीति मार्गदर्शी 2010 की धारा 6.3(1)(क) के अनुसार पट्टेदारी किरायों में संशोधन के लिए पत्तन द्वारा इस प्राधिकरण को संस्तुत किया जाने वाला दरमान पत्तन न्यास के अध्यक्ष की अध्यक्षता वाली और बोर्ड द्वारा गठित समिति द्वारा संस्तुत किया जाना है। वीओसीपीटी द्वारा दाखिल किया गया दिनांक 28 जून 2012 के आरम्भिक प्रस्ताव के साथ 2010 के भूमि नीति मार्गदर्शियों के अनुसार वीओसीपीटी द्वारा गठित समिति की रिपोर्ट की एक प्रति संलग्न थी। देखा गया है कि पत्तन न्यास के भूखंडों के लिए संशोधित पट्टेदारी किराया की समीक्षा करने और संस्तुत करने हेतु वीओसीपीटी द्वारा वीओसीपीटी के अध्यक्ष की अध्यक्षता में एक समिति गठित की थी और जिला राजस्व अधिकारी (तूतीकोरिन जिला), मुख्य अभियंता सचिव (वीओसीपीटी) और विभागाध्यक्ष जिसके अन्य सदस्य थे। इसके बाद, वीओसीपीटी ने, विभिन्न उपयोक्ताओं / उपयोक्ता संगठनों / असोसिएशनों तथा पट्टेदारों द्वारा जून 2012 के इसके प्रस्ताव में प्रस्तावित अत्यधिक वृद्धि पर उठाए गए गंभीर ऐतराजों (आपत्तियों) को देखते हुए इसकी समीक्षा की है और दिनांक 25 मार्च 2013 का एक संशोधित प्रस्ताव दाखिल किया है। संशोधित प्रस्ताव के साथ भी, संशोधित पट्टेदारी किरायों की सिफारिश करते हुए समिति की रिपोर्ट और वीओसीपीटी के न्यासी मंडल के अनुमोदन की एक-एक प्रति संलग्न की है। मंडल के अनुमोदन में पत्तन द्वारा इस प्राधिकरण को अग्रेषित संशोधित प्रस्ताव का अनुमोदन किया गया है। उपयोक्ताओं में से एक कैम्प्लास्ट सन्मार लिमिटेड (सीएमएल) ने कहा है कि पत्तन न्यास के अधिकारियों और जिला राजस्व अधिकारी से मिलाकर गठित समिति, भारत सरकार के मार्गदर्शियों और इस प्राधिकरण के निदेशों के अनुरूप नहीं है। इसलिए, सीएमएल ने समिति की रिपोर्ट को अस्वीकार करने का निवेदन किया है। यहाँ यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि इस प्राधिकरण ने समिति के गठन के बारे में कोई निदेश नहीं दिया है। 2010 के भूमि नीति मार्गदर्शियों में इस पर विमर्श किया गया है। 2010 के भूमि नीति मार्गदर्शी अनुबंधित करते हैं कि पट्टेदारी किराये की समीक्षा हेतु समिति का निर्णय पत्तन न्यास मंडल द्वारा किया जाना है और उसकी अध्यक्षता संबंधित पत्तन न्यास का अध्यक्ष करेगा। वीओसीपीटी ने अध्यक्ष (वीओसीपीटी) की अध्यक्षता में समिति का गठन किया है और जिला राजस्व अधिकारी (तूतीकोरिन जिला) और पत्तन के विभागाध्यक्ष इसके अन्य सदस्य हैं। इसलिए यह समिति महापत्तन न्यासों के लिए भूमि नीति मार्गदर्शी 2010 की धारा 6.3(1)(क) के अनुपालनों में पायी गई है। समिति की रिपोर्ट को खारिज करने हेतु सीएमएल द्वारा उठाए गए मुद्दे में कोई दम नहीं है और उसे खारिज किया जा सकता है। जैसा कि वीओसीपीटी ने बताया था, वीओसीपीटी के अध्यक्ष की अध्यक्षता में पत्तन द्वारा गठित समिति ने मूल्य निर्धारक द्वारा प्रस्तुत भूमि मूल्यांकन रिपोर्ट पर विचार किया है और दरों की सिफारिश की है। इस प्रकार वीओसीपीटी द्वारा दाखिल संशोधित प्रस्ताव जिसको संशोधित दरों की सिफारिश करने वाली समिति की रिपोर्ट और वीओसीपीटी बोर्ड के अनुमोदन की एक-एक प्रति का समर्थन है, वह 2010 के भूमि नीति मार्गदर्शियों के अनुपालन में पाया गया है और इसलिए, इस प्रकरण पर आगे कार्रवाई करने के लिए उस पर भरोसा किया गया है।
- (iv) तूतीकोरिन कस्टम हाउस एजेन्ट्स असोसिएशन (टीसीएचए) ने, वीओसीपीटी के आरम्भिक प्रस्ताव पर अपनी टिप्पणियाँ देते हुए कहा है कि उन्हें मूल्यांकन रिपोर्ट पूरी नहीं मिली है। बाद में, टीसीएचए ने दिसम्बर 14, 2012 को अपनी टिप्पणी में पुष्टि की कि मूल्यांकन रिपोर्ट की एक प्रति वीओसीपीटी द्वारा इसे प्रदान की गई थी। एसएचवीएलपीजी इंडिया प्राइ.लिमि., स्पिक इलेक्ट्रिक पावर कार्पोरेशन प्राइ. लिमि., तूतीकोरिन पोर्टलैंड यूज़र्स वेलफेयर असोसिएशन जैसे कुछ अन्य उपयोक्ताओं द्वारा की गई प्रस्तुति के संदर्भ में कि उन्हें पूरी मूल्य निर्धारण रिपोर्ट प्रदान नहीं की गई थी, 29 नवम्बर 2013 को आयोजित संयुक्त सुनवाई में जिसमें विभिन्न उपयोक्ताओं / उपयोक्ता एसोसिएशनों / पट्टेदारों ने भाग लिया था, वीओसीपीटी ने घोषित किया कि मेसर्स पार्थ सारथी एसोसिएट्स की मूल्यांकन रिपोर्ट पत्तन के कार्यालय में उपलब्ध है और कोई भी कार्यालय में संपर्क कर रिपोर्ट देख सकता है। जहाँ तक एसएचवीएलपीजी इंडिया प्राइ. लिमि. द्वारा उठाये गए बिन्दु कि उन्हें अपने विचार रखने के अवसर प्रदान नहीं किये गए, की बात है यहाँ यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि एसएचवीएलपीजी इंडिया प्राइ. लिमि. ने इस प्राधिकरण को अपनी टिप्पणियाँ प्रस्तुत की है, जो वीओसीपीटी को अग्रेषित की गई थी और पत्तन ने उन पर अपना जवाब भी दिया है। इसके अलावा, 29 नवम्बर 2013 को आयोजित संयुक्त सुनवाई में एसएचवीएलपीजी इंडिया प्राइ.लिमि. समेत सभी संबंधित उपयोक्ताओं / उपयोक्ता एसोसिएशनों / पट्टेदारों को अपने-अपने विचार रखने के पर्याप्त अवसर दिये गए

थे। इस प्रकार, एसएचवीएलपीजी इंडिया प्राइ.लिमि. समेत सभी संबंधित स्टेक होल्डरों को, उनकी बात सुने जाने के पर्याप्त अवसर दिए गए हैं।

- (v) (क) भूमि नीति मार्गदर्शी पत्तन भूखंडों का बाजार मूल्य और पट्टेदारी किराया निर्धारित करने के लिए अपनाए जाने के लिए प्रक्रिया और कार्यविधि स्पष्टरूप से प्रदान करते हैं। भूमि नीति मार्गदर्शी की धारा 6.3(1) के अनुसार (i) राज्य सरकार का रैडी रैकनर मूल्य, (ii) पत्तन के पड़ोस में भूखंडों के लिए पिछले तीन वर्षों में वास्तविक प्रासंगिक लेन-देनों में औसत दर, 2% वार्षिक वृद्धि जोड़ते हुए, (iii) सदृश्य लेन-देनों के लिए पत्तन भूखंडों का उच्चतम स्वीकृत निविदा मूल्य, (iv) एक सरकारी मान्य मूल्य निर्धारक द्वारा निकाली गई दर, और (v) कोई अन्य उपयुक्त फैक्टर, जिसे पत्तन द्वारा मान्य किया गया हो, जैसे सभी फैक्टरों या किसी एक फैक्टर पर विचार करते हुए भूमि / भूखंड का मूल्य निर्धारित किया जा सकता है।
- (ख) पत्तन ने भूमि नीति मार्गदर्शियों में प्रदत्त सभी चार विशिष्ट विकल्पों के तहत भूखंडों का बाजार मूल्य निर्धारित किया है। भूमि नीति मार्गदर्शियों में प्रदत्त पांचवे विकल्प के तहत जिसका संबंध भूमि के बाजार मूल्य निर्धारित करने हेतु किसी अन्य प्रासंगिक / उपयुक्त फैक्टर से है, वीओसीपीटी ने दो फैक्टरों, यथा, पट्टेदारी करार के अनुसार भूमि का मूल्यांकन और स्टेट इंडस्ट्रीज़ प्रमोशन कांफ़रेंस ऑफ़ तमिलनाडू लिमि. (सिपक्रोट) द्वारा भूमि के आबंटन पर आधारित भूमि का मूल्यांकन, पर विचार किया है। इस प्रकार, वीओसीपीटी ने भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण छः विकल्पों के तहत किया है।
- डीसीडब्ल्यू लिमि. ने तर्क दिया है कि पट्टेदारी किराये, भूमि मूल्य आधारित होने की बजाय, उपयोगकर्ताओं / उपयोक्ताओं द्वारा भुगतान की क्षमता पर आधारित होने चाहिए। किन्तु, भूमि नीति प्रावधान करती है कि पट्टेदारी किराया, भूमि के बाजार मूल्य के आधार पर निर्धारित किया जाना है। यह प्राधिकरण, भारत सरकार की भूमि नीति से बंधी हुई है।
- तृतीकोरिन कस्टम हाऊस एजेन्स एसोसिएशन (टीसीएचए) ने विभिन्न आधारों पर, जिनका उल्लेख पहले हो चुका है, मूल्यांकन रिपोर्ट को खारिज करने की मांग की थी। किंतु, भूमिनीति मार्गदर्शी 2010 पत्तन भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए पाँच विधियाँ प्रदान करता है। भूमि नीति मार्गदर्शियों के अनुसार, पत्तन के अध्यक्ष की अध्यक्षता वाली और बोर्ड द्वारा निर्णित समिति पाँच फैक्टरों में से लागू होने वाले फैक्टर को हिसाब / लेखा में ले सकता है। तात्कालिक मामले में, अध्यक्ष की अध्यक्षता वाली समिति ने, वीओसीपीटी द्वारा नियुक्त (सरकारी) मान्य मूल्य निर्धारक द्वारा परिगणित दर को लेखा में लिया है और वीओसीपीटी के बोर्ड ने पत्तन न्यास के अध्यक्ष की अध्यक्षता वाली समिति की सिफारिशों को अनुमोदित कर दिया है। भूमि नीति के धारा 6.3(1)(क), बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए किसी खास विधि पर विचार करने हेतु समिति पर कोई पाबन्दी नहीं लगती। वीओसीपीटी द्वारा विचार किया गया बाजार मूल्य, अन्य 6 विधियों के आधार पर परिकलित बाजार मूल्य में से उच्चतम है। उच्चतम बाजार मूल्य पर विचार करना, इस प्राधिकरण द्वारा अन्य मामलों में अपनाए गए नज़रिये के अनुरूप है जैसा बाद के पैराग्राफों में समझाया गया है।
- (ग) वीओसीपीटी द्वारा दाखिल जून 2012 के मूल प्रस्ताव के आधार पर पट्टेदारी किराये प्रस्ताव में वृद्धि, 30 जून 2007 को लागू बड़े हुए पट्टेदारी किराये की तुलना में 1 जुलाई 2007 को 1926% परिगणित होती है। देखा गया है कि जून 2012 के मूल प्रस्ताव में, पट्टेदारी करार के आधार पर विकल्प IV के तहत और सिफ़क्रोट को भूमि के आबंटन के आधार पर विकल्प V के तहत 1 जुलाई 2007 को भूमि का बाजार मूल्य 1 जुलाई 2011 को भूमि के बाजार मूल्य पर 6% कटौती फैक्टर लागू करते हुए (1.7.2011 को 6% कम करते हुए) निर्धारित किया गया है। विकल्प-III के विषय में, वीओसीपीटी ने श्रीमती पूर्वनईथल को अपफ्रंट प्रीमियम आधार पर 30 वर्ष के लिए स्वीकृत उच्चतम निविदा पर विचार किया है और 1.7.2011 को वार्षिक पट्टेदारी किराया दर रु. 1543.40 प्रति वर्ग मी. प्रति वार्षिक निर्धारित की है। पांच वर्ष की अवधि के लिए 6% का कटौती फैक्टर लागू करने के बाद 1.7.2007 को पट्टेदारी किराया दर रु. 1222.45 प्रति वर्ग मीटर / वार्षिक तय की गई है।
- वीओसीपीटी ने भूमि मूल्यांकन रिपोर्ट में अनुपयुक्त विभिन्न सुधारक फैक्टरों पर विचार नहीं किया है। वीओसीपीटी द्वारा अपनाए गए नज़रिये पर आधारित जून 2012 के प्रस्ताव में प्रस्तावित पट्टेदारी किरायों के कारण पट्टेदारी किरायों में 1926 प्रतिशत की एकाएक गगनचुंबी वृद्धि हो गई है। उन्होंने एक बिंदु और उठाया है कि कथित प्रस्ताव में जुलाई 2007 के लिए भूमि का बाजार मूल्य 2011 के भूमि के बाजार मूल्यांकन के आधार पर तय किया गया है और उनकी राय में यह सही नहीं है। अपनाए गए नज़रिये पर अनेक उपयोक्ताओं / उपयोक्ता एसोसिएशनों / पट्टेदारों द्वारा उठायी गई आपत्तियों की दृष्टि से वीओसीपीटी

ने स्थिति की समीक्षा की है और संशोधित प्रस्ताव दिनांक 25 मार्च 2013 दाखिल किया है। इस कथित संशोधित प्रस्ताव में इन तीनों विकल्पों के तहत संशोधित पट्टेदारी किराये तय करने हेतु वीओसीपीटी ने 1 जुलाई 2007 की मूल्यांकन रिपोर्ट के अनुसार भूमि के बाजार मूल्यांकन पर विचार किया है। दिनांक 25 मार्च 2013 के संशोधित प्रस्ताव के अनुसार प्रस्तावित पट्टेदारी किराये में वृद्धि 30 जून 2007 के प्रचलित बड़े हुए पट्टेदारी किराए के संदर्भ से जून 2012 के मूल प्रस्ताव में प्रस्तावित 1926 प्रतिशत के मुकाबले 172 प्रतिशत आती है। इससे वीओसीपीटी भूमि के उपयोक्ताओं को राहत मिली है।

इस प्राधिकरण द्वारा पारित दिनांक 13 अगस्त 1999 के आदेश का संदर्भ लेते हुए तृतीकोरिन पोर्ट लैंड यूजर्स वेलफेयर एसोसिएशन ने कहा कि वीओसीपीटी ने अपने वर्तमान प्रस्ताव में क्रमशः लगभग 2157 प्रतिशत की एकाएक गगन चुंबी उछाल प्रस्तावित की है। इस प्रसंग में, जैसाकि पहले ही बताया जा चुका है, वीओसीपीटी ने दिनांक 25 मार्च 2013 के संशोधित प्रस्ताव में संशोधित पट्टेदारी किरायों को भरपूर मात्रा में सुधार दिया है और अब प्रस्तावित वृद्धि 30.6.2007 को लागू बड़े हुए पट्टेदारी किराये पर 1.7.2007 को 172 प्रतिशत है। यह वृद्धि भी, समय गुजरने के साथ भूमि के बाजार मूल्य में वृद्धि को देखते हुए अनिवार्य / अपरिहार्य है।

- (घ) वीओसीपीटी ने 1 जुलाई 2007 और 1 जुलाई 2011 के अनुसार / को पत्तन भूखंडों की भूमि मूल्य निर्धारक द्वारा तैयार बाजार मूल्यांकन रिपोर्ट प्रस्तुत की है। जिस पर कथित दो पंचवर्षीय अवधियों के लिए पत्तन भूखंडों के पट्टेदारी किराये की समीक्षा के लिए वीओसीपीटी द्वारा नियुक्त समिति द्वारा विचार किया गया था। संशोधित प्रस्ताव में वीओसीपीटी ने, समिति की सिफारिशों के आधार पर छः विकल्पों के अंतर्गत भूमि के बाजार मूल्य पर विचार किया है। इसे बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया है। वीओसीपीटी भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण करने में मूल्य निर्धारक द्वारा अपनाए गए सामान्य नजरिया और दिनांक 25 मार्च 2013 के इसके संशोधित प्रस्ताव में छः विधियों में से प्रत्येक के अंतर्गत वीओसीपीटी द्वारा विचार किया गया भूमि का बाजार मूल्य नीचे संक्षेप में दिये हैं-

(1) विकल्प(1) : राजस्व विभाग द्वारा संरक्षित भूमि मूल्य का राज्य सरकार का रैडी रैक्रर।

- (i) इस विकल्प के अंतर्गत, भूमि मूल्यांकन रिपोर्ट, कथित रूप से राज्य सरकार के रैडी रैक्रर के आधार पर मार्गदर्शी मूल्य प्रदान करती है। अंतर और उपयोग के लिए मोडिफिकेशन फैक्टर पर विचार करते हुए भूमि का मोडिफाइड मूल्य जोन -ए के अंतर्गत मुल्ला काडुगांव में, उनके उपयोग यथा, आवासीय उपयोग, वाणिज्यिक उपयोग, औद्योगिक उपयोग के आधार पर विभिन्न सर्वे संख्याओं के लिए 10 समूहों के अंतर्गत तय किया गया है। 10 समूहों के लिए भूमि का औसत मूल्य 1 जुलाई 2007 को रु. 19.67 लाख प्रति एकड़ और 1 जुलाई 2011 को रु. 50.78 लाख प्रति एकड़ तय किया गया है। यह मानते हुए कि चौड़ी सड़कों, अच्छी प्रकाश व्यवस्था इत्यादि के रूप में पत्तन ने बेहतर बुनियादी संरचनाएँ प्रदान की हुई हैं और उन्हें भली भाँति बरकार भी रखा है, भूमि के औसत बाजार मूल्य में 10% का फैक्टर लागू करते हुए उसे बढ़ाया गया है। इस प्रकार, मूल्यांकन रिपोर्ट के अनुसार बाजार मूल्य 1.7.2007 को रु. 21.70 लाख प्रति एकड़ और 1 जुलाई 2011 को रु. 55.85 लाख प्रति एकड़ तय किया गया है।
- (ii) मूल्यांकन रिपोर्ट में प्रदत्त मूल्यांकन रिपोर्ट में भूमि के मोडिफाइड मार्गदर्शी मूल्य से वीओसीपीटी ने केवल वाणिज्यिक श्रेणी के संदर्भ से भूमि के मोडिफाइड मार्गदर्शी मूल्य को हिसाब में लिया है। चूंकि मूल्यांकन रिपोर्ट 10 समूहों की भूमि के औसत मूल्य पर विचार करती है जिसमें आवासीय, औद्योगिक और वाणिज्यिक प्रयोजनों से संबंधित भूखंड शामिल हैं, वीओसीपीटी ने उन भूखंडों के मूल्य पर विचार किया है जिन्हें वाणिज्यिक प्रयोजनों के लिए वर्गीकृत किया गया है और भूमि का औसत मूल्य 1.7.2007 को रु. 25.95 लाख प्रति एकड़ और 1.7.2011 वाले वर्ष को रु. 78.61 लाख प्रति एकड़ परिगणित की गई है। इसने इस संबंध में विस्तृत गणना प्रस्तुत की है। सेवा / आवासीय और औद्योगिक प्रयोजनों से भूखंडों का बाजार मूल्य शायद इसलिए बाहर रखा गया है क्योंकि वीओसीपीटी ने पहले वाणिज्यिक श्रेणी के लिए भूखंड का बाजार मूल्य परिगणित किया है। दो अन्य श्रेणियों के लिए भूमि का बाजार मूल्य, वाणिज्यिक श्रेणी की भूमि के बाजार मूल्य के आधार पर परिकलित किया गया है। देखा गया है कि वीओसीपीटी ने मूल्यांकन रिपोर्ट में बुनियादी संरचना के लिए प्रदत्त 10% मोडिफिकेशन फैक्टर पर विचार नहीं किया है।

- (iii) पत्तन ने, इसके द्वारा 2002 तक व्यय की गई विकास लागत और 2002 से 2007 तक की अवधि के लिए व्यय की गई विकास लागत और 2002 से 2007 तक की अवधि के लिए व्यय की गई अतिरिक्त विकास लागत पर, दोनों के वाणिज्यिक श्रेणी के लिए रु. 20.22 लाख प्रति एकड़ की विकास लागत पर अलग से विचार किया है। अगली पंचवर्षीय अवधि 2012-2017 तक के लिए पत्तन ने, इन्हीं सिद्धांतों पर, वाणिज्यिक श्रेणी के लिए विकास लागत, मूल्यहासित मूल्य पर 1 जुलाई 2012 को रु. 16.83 लाख प्रति एकड़ विचार की है।
- (iv) उसके बाद भूमि का बाजार मूल्य और औद्योगिक तथा सेवा / आवासीय श्रेणी के लिए विकास लागत भूमि के बाजार मूल्य और वाणिज्यिक श्रेणी से संबंधित विकास लागत के कुल योग पर, कथित रूप से भूमि मूल्यांकन रिपोर्ट में प्रदत्त सिद्धांत के आधार पर क्रमशः 66% और 33% के फैक्टर लागू करके परिगणित किये गए हैं।
- (v) 2007-2012 तक की पंचवर्षीय अवधि हेतु झोन-ए में सेवा / आवासीय, औद्योगिक और वाणिज्यिक तीनों में से प्रत्येक श्रेणी के लिए पट्टेदारी किराया भूमि के बाजार मूल्य पर 6% का रिटर्न और विकास लागत पर 15% रिटर्न लागू करके और दोनों रिटर्न को जोड़कर तय किया गया है जो 1 जुलाई 2011 को भूमि के बाजार मूल्य पर 6% रिटर्न और 1 जुलाई 2012 को विकास लागत पर 16% रिटर्न का योग है।
- (2) विकल्प (2) पत्तन के पड़ोस में पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक तुलनीय लेन-देनों का औसत मूल्य
- (i) इस विकल्प के अंतर्गत भूमि मूल्यांकन रिपोर्ट वर्ष 2006 से 2011 तक की अवधि में पंजीयक के यहाँ पंजीकृत वास्तविक बिक्री करारों पर आधारित भूमि का मूल्य प्रदान करत है। इसमें मुल्लाकाडु गांव, तूतीकोरिन संभाग, मीला वित्तान गांव और आसपास के अन्य गांव आ जाते हैं।
- (ii) किन्तु इस विकल्प के अंतर्गत अंतिम / समापन पैरा में भूमि मूल्यांकन रिपोर्ट वर्णन करती है कि यद्यपि गैर-पारदर्शी / अपारदर्शी प्रचालनों के कारण भूमि के मूल्यांकन के लिए यह एक स्वतंत्र विधि है। यह भूमि के वास्तविक बाजार मूल्य को बेमुश्किल सामने ला पाती है और लेन-देन की राशि के रूप में हमेशा मार्गदर्शी मूल्य ही दर्शाती है। इसलिए, भूमि मूल्यांकन रिपोर्ट विकल्प -1 के अंतर्गत तय भूमि के बाजार मूल्य 1 जुलाई 2007 को रु. 21.70 लाख प्रति एकड़ और 1 जुलाई 2011 को रु. 55.85 लाख प्रति एकड़ पर विकल्प (2) हेतु बाजार मूल्य के रूप में विचार करने की सिफारिश करती है।
- (iii) किंतु वीओसीपीटी ने इस विकल्प के अंतर्गत भूमि का बाजार मूल्य अलग से निकाला है। इस प्रयोजन के लिए मूल्यांकन रिपोर्ट में प्रदत्त भूमि मूल्यांकन से, वीओसीपीटी ने उस लेन देन के लिए जो दो पंचवर्षीय अवधियों के लिए पत्तन भूखंडों के बाजार मूल्य परिगणित करने के लिए प्रासंगिक है, मुल्लाकाडु गांवों के लिए बिक्री करार (सेल डीड) की भूमि के बाजार मूल्य पर विचार किया है। ऐसे प्रासंगिक लेन देनों का औसत बाजार मूल्य झोन-ए में भूमि की वाणिज्यिक श्रेणी के लिए 1 जुलाई 2007 को रु. 12.82 लाख प्रति एकड़ और 1 जुलाई 2011 को रु. 34.66 लाख प्रति एकड़ परिगणित किया गया है।
- (iv) जैसा कि ऊपर विकल्प -1 के तहत बताया गया है, पत्तन ने झोन-ए के तहत वाणिज्यिक श्रेणी के लिए विकास लागत के मूल्य हासित मूल्य पर भी, 1 जुलाई 2007 तथा 1 जुलाई 2012 के लिए, क्रमशः रु. 20.22 लाख प्रति एकड़ और रु. 16.83 लाख प्रति एकड़ पर विचार किया है।
- (v) भूमि का बाजार मूल्य और औद्योगिक तथा सेवा / आवासीय श्रेणी के लिए विकास लागत, वाणिज्यिक श्रेणी की विकास लागत और भूमि के बाजार मूल्य के कुल योग पर 66 % और 33 % के फैक्टर लागू करके परिगणित किये गए हैं जैसा कि विकल्प -1 के अंतर्गत पहले ही बताया गया है।
- (vi) वीओसीपीटी द्वारा 2007-2012 की पंचवर्षीय अवधि के लिए 1.7.2007 को परिकलित पट्टेदारी किराया भूमि के बाजार मूल्य पर 6% रिटर्न और तीन श्रेणियों

यथा, सेवा /आवासीय, औद्योगिक और वाणिज्यिक में से प्रत्येक के लिए विकास लागत पर 15% का रिटर्न का कुल योग है। पंचवर्षीय अवधि 2012-2017 के लिए पट्टेदारी किराये परिगणित करने के लिए पत्तन ने उसी नज़रिये का अनुपालन किया है केवल एक अंतर है कि मूल्यहासित विकास लागत पर रिटर्न 15% की बजाय 16% विचार किया गया है।

(3) विकल्प(3)- अपफ्रंट प्रीमियम आधार पर 30 वर्ष के लिए पट्टे पर दिए गए पत्तन के भूखंडों के लिए प्राप्त उच्चतम स्वीकृत निविदाएँ

- (i) अपफ्रंट प्रीमियम आधार पर धर्मकाटे के लिए वीओसीपीटी द्वारा प्राप्त उच्चतम स्वीकृत निविदा 30 वर्ष की अवधि के लिए रु. 27999/- प्रति वर्ग मीटर है। उसी सुविधा के लिए 30 वर्ष की अवधि के लिए अपफ्रंट प्रीमियम आधार पर दूसरी उच्चतम निविदा रु. 20000 /- प्रति वर्ग मीटर प्राप्त हुई है।
- (ii) इस प्रसंग में, जैसा कि पिछले पैराग्राफ में पहले ही बताया जा चुका है, अपने मूल प्रस्ताव में विकल्प III के अंतर्गत भूमि का बाजार मूल्य निकालते समय वीओसीपीटी ने मूल्यांकन रिपोर्ट का पूर्णरूपेण अनुसरण नहीं किया है। पत्तन ने अपफ्रंट प्रीमियम पर प्राप्त रु. 27999/- प्रति वर्ग मीटर की उच्चतम स्वीकृत निविदा पर आधार के रूप में विचार किया है। इसने द्वितीय उच्चतम निविदा मूल्य पर विचार नहीं किया। मूल प्रस्ताव में परिगणित पट्टेदारी किराये से 2007-2012 की पंचवर्षीय अवधि के लिए (पट्टेदारी किराए में) 1926% की एकाएक गगनचुंबी वृद्धि हो गई।
- (iii) मार्च 2013 के संशोधित प्रस्ताव में, वीओसीपीटी ने भूमि के बाजार मूल्य पर वैसे ही विचार किया है जैसाकि मूल्यांकन रिपोर्ट में परिकलित है। जहाँ उच्चतम बोलीदाता (एच-1) और दूसरे उच्चतम बोली दाता (एच-2) के बीच विचारणीय उल्लेखनीय अंतर 40% है, पहले दो उच्चतम बोलीदाताओं एच-1 और एच-2 द्वारा घोषित अपफ्रंट प्रीमियमों (रु. 27999/- + रु. 20000/-) का औसत (रु. 27999/- + रु. 20000/-) / 2 = रु. 23999/- प्रति वर्ग मीटर आधार के रूप में लिया गया है।
- (iv) चूंकि इस प्रकार परिगणित औसत अपफ्रंट प्रीमियम 30 वर्ष की अवधि के लिए है, पहले वर्ष में देय पट्टेदारी किराये के परिकलन के लिए फैक्टर परिगणित किया गया है। इस प्रयोजन से 30 वर्ष की अवधि के लिए 6% का डिस्काउंट फैक्टर लागू करते हुए शुद्ध वर्तमान मूल्य मालूम करने हेतु फैक्टर मालूम किया गया है। 2010 के भूमि नीति मार्गदर्शियों के अनुसार, पट्टेदारी किराए में लागू 2% की दर से वार्षिक वृद्धि 30 वर्ष की अवधि के लिए परिगणित है। शुद्ध वर्तमान मूल्य परिमापक और वार्षिक वृद्धि परिमापक का गुणनफल / 30 वर्ष के लिए परिगणित किया गया है और इसका समापन करते हुए, 17.53 का फैक्टर उत्पाद प्राप्त किया गया है। 30 वर्ष की अवधि के लिए रु. 23,999/- प्रति वर्ग मीटर के औसत अपफ्रंट प्रीमियम को 17.53 के फैक्टर से विभाजित किया गया है और इस प्रकार रु. 1369/- प्रति वर्ग मीटर का पट्टेदारी किराया प्राप्त किया गया है। इसके बाद, भूमि के पट्टेदारी किराये को एकड़ में बदला गया है अर्थात् प्रति वर्ग मीटर से एकड़ में परिवर्तित करने के लिए 4046.86 का परिवर्तक फैक्टर लागू करते हुए रु. 55.40 लाख प्रति एकड़ प्राप्त होता है।
- (v) इस तरह परिगणित वार्षिक पट्टेदारी किराया से, 8 का फैक्टर लागू करते हुए भूमि का बाजार मूल्य रु. 443.20 लाख / एकड़ परिगणित किया गया है। यह 8 का फैक्टर कथित रूप से, वार्षिक पट्टेदारी किराए और 50 वर्ष से कम अवधि की पट्टेदारी वाली संपत्ति के बीच सरकार द्वारा विनिर्दिष्ट संबंध बताया जाता है।
- (vi) इसके अलावा, यह स्वीकार करते हुए कि कथित नीलाम की गई संपत्ति 2000 वर्ग मीटर की है, जबकि पत्तन सामान्यतया, वाणिज्यिक प्रयोजनों के लिए, इससे ज्यादा विस्तारवाली भूमि जैसे, 4000 वर्ग मीटर से 6000 वर्ग मीटर प्रस्तावित करता है, पत्तन ने मूल्यांकन रिपोर्ट में अंगीकृत नज़रिये का अनुसरण करते हुए, भूमि के बाजार

मूल्य को 2 से विभाजित करते हुए (रु. 443.20 लाख प्रति एकड़ /2) पत्तन ने भूमि के बाजार मूल्य को ठीक किया है। इस तरह से परिगणित भूमि का बाजार मूल्य, वाणिज्यिक श्रेणी के लिए रु. 221.61 लाख प्रति एकड़ है जो कथित रूप से वर्ष 2011 के लिए है।

- (vii) यह बताते हुए कि 1.7.2007 और 1.7.2011 की अवधि के दौरान भूमि मूल्यों में न्यूनतम वृद्धि 100% है, इस विकल्प के अंतर्गत 1 जुलाई 2011 को परिगणित, भूमि का बाजार मूल्य 1 जुलाई 2007 को भूमि का बाजार मूल्य तय करने हेतु आधा कम कर दिया गया था अर्थात् वाणिज्यिक श्रेणी के लिए रु. 110.80 लाख प्रति एकड़ (रु. 221.60/2)
- (viii) औद्योगिक और सेवा / आवासीय श्रेणी के लिए भूमिका बाजार मूल्य, वाणिज्यिक श्रेणी के लिए परिकलित भूमि मूल्य पर क्रमशः 66 % और 33% के फैक्टर लागू करके परिकलित किए गए हैं।
- (ix) जोन -ए के लिए दोनों पंचवर्षीय अवधियों हेतु तीनों श्रेणियों में से प्रत्येक के लिए परिकलित भूमि के बाजार मूल्य पर 6 % रिटर्न की प्रदत्त दर लागू करते हुए पट्टेदारी किराया परिकलित किया गया है।

(4) विकल्प (4) : पत्तन के अडोस - पडोस में पट्टेदारी करार

- (i) मूल्यांकन रिपोर्ट के अनुसार इस विकल्प के अंतर्गत भूमि के बाजार मूल्य का परिकलन, वीओसीपीटी द्वारा पत्तन उपयोगकर्ताओं को पट्टे पर दिये गए वेयर हाउसों के संबंध में क्रियान्वित पट्टेदारी करार के आधार पर किया गया है।
- (ii) पट्टेदारी किराये से भूमि का बाजार मूल्य, इस प्रयोजन से रिपोर्ट में प्रदत्त विभिन्न परिमापकों को लागू करके रेंट कैपिटलाइजेशन विधि का अनुपालन करके परिकलित किया गया है।
- (iii) मूल्यांकन रिपोर्ट में इस विकल्प के अंतर्गत परिकलित भूमि का बाजार मूल्य जोन-ए के अंतर्गत वाणिज्यिक श्रेणी के लिए 1 जुलाई 2007 को रु. 64.40 लाख प्रति एकड़ और 1 जुलाई 2011 को रु. 128.80 लाख प्रति एकड़ है।
- (iv) औद्योगिक और सेवा / आवासीय श्रेणी के लिए भूमि का बाजार मूल्य अन्य विकल्पों के लिए अपनाए गए नज़रिये के अनुरूप प्राप्त किया गया है।
- (v) पट्टेदारी किराये का परिकलन, तीन श्रेणियों में से प्रत्येक के लिए परिकलित भूमि के बाजार मूल्य पर 6 % का प्रदत्त रिटर्न लागू करके, किया गया है।

(5) विकल्प (5) स्टेट इंडस्ट्रीज प्रमोशन कार्पोरेशन ऑफ तमिलनाडु लिमि. (सिष्कोट) द्वारा भूमि के आबंटन पर आधारित

- (i) इस विकल्प के अंतर्गत, भूमि का बाजार मूल्य, स्टेट इंडस्ट्रीज प्रमोशन कार्पोरेशन ऑफ तमिलनाडु लिमि. (सिष्कोट) द्वारा मील वित्तान गांव में उनके औद्योगिक एस्टेट में आबंटित भूमि के आधार पर विचार किया गया है।
- (ii) चूंकि सिष्कोट के भूखंड पत्तन क्षेत्र से बहुत दूर हैं, भूमि के मूल्यांकन को 3.5 का डिस्टेंस फैक्टर लागू करके चढ़ाया गया है। इसके अलावा, यह कहते हुए कि भूमि के लिए मांग बहुत ज्यादा है और आबंटन के लिए भूमि उपलब्ध नहीं है।
- (iii) इस प्रकार, भूमि का बाजार मूल्य, जोन-ए के अंतर्गत वाणिज्यिक श्रेणी के लिए 1 जुलाई 2007 को रु. 69.30 लाख प्रति एकड़ और 1 जुलाई 2011 को रु. 151.60 लाख प्रति एकड़ परिगणन किया गया है।
- (iv) औद्योगिक और सेवा / आवासीय श्रेणी के लिए भूमि का बाजार मूल्य वाणिज्यिक श्रेणी के लिए परिगणित मूल्य पर क्रमशः 66% और 33% लागू करते हुए परिगणित किया गया है।
- (v) पट्टेदारी किराये का परिकलन, तीनों श्रेणियों में से प्रत्येक के लिए परिकलित भूमि के बाजार मूल्य पर 6% का प्रदत्त रिटर्न लागू करके किया गया है।

(6) विकल्प (6) : भूमि मूल्य निर्धारक द्वारा भूमि का मूल्यांकन

- (i) इस विकल्प के अंतर्गत भूमि का बाजार मूल्य, विकल्प III, IV और V के अंतर्गत आकलित भूमि के बाजार मूल्य का साधारणतया औसत है।
- (ii) इस विकल्प के अंतर्गत, इस प्रकार परिगणित भूमि का बाजार मूल्य वाणिज्यिक श्रेणी के लिए रु. 81.50 लाख प्रति एकड़, औद्योगिक के लिए रु. 53.79 लाख प्रति एकड़ और सेवा / आवासीय श्रेणी के लिए रु. 2007-2012 की पंचवर्षीय अवधि के लिए (30 जून 2012 तक) 1 जुलाई 2007 को रु. 26.90 लाख प्रति एकड़ परिगणित किया गया है। इसी नजरिये पर भूमि का बाजार मूल्य 2012-2017 की पंचवर्षीय अवधि के लिए, वाणिज्यिक श्रेणी के लिए रु. 167.35 लाख प्रति एकड़, औद्योगिक श्रेणी के लिए रु. 110.45 लाख प्रति एकड़ और सेवा / आवासीय श्रेणी के लिए रु. 55.23 लाख प्रति एकड़ परिगणित किया गया है।
- (iii) पट्टेदारी किराया, तीनों श्रेणियों में से प्रत्येक के लिए भूमि के बाजार मूल्य पर प्रदत्त 6% रिटर्न लागू करके परिगणित किया गया है।

(vi) (क) वीओसीपीटी ने ऊपर वर्णित सभी छहों विकल्पों के अंतर्गत पट्टेदारी किराये परिगणित किए हैं। समिति की सिफारिश के आधार पर, विकल्प -III के तहत परिगणित उच्चतम पट्टेदारी किराये के आधार पर जहाँ भूमि बाजार मूल्य 30 वर्ष की अवधि के लिए अपफ्रंट प्रीमियम पर धर्मकांटे के लिए उद्धृत दो (उच्चतम) निविदाओं (एच1 और एच2) के आधार पर निकाला जाता है, पट्टेदारी किराया प्रस्तावित किया जाता है। अधिकतर उपयोक्ताओं, उपयोक्ता एसोसिएशनों / पट्टेदारों ने संशोधित प्रस्ताव में भी प्रस्तावित पट्टेदारी किराये पर अपनी आपत्तियाँ बरकरार रखी हैं। डायमंड शिपिंग एजेंसीस प्राइ.लिमि. ने सुझाव दिया कि पत्तन द्वारा विचार किये गए 6 विकल्पों में से विकल्प -II पर जो पिछले 3 वर्षों में पंजीकृत प्रासंगिक लेन-देनों पर आधारित है, विचार किया जाना चाहिए। वीओसीपीटी ने यह स्पष्ट करते हुए सुझाव को अस्वीकार कर दिया कि विकल्प -I और विकल्प -II के तहत भूमि के मूल्य यथार्थपरक नहीं हैं क्योंकि ये (भूमि) मूल्य पंजीकरण के समय प्रासंगिक लेन-देनों के मूल्य की निम्नतर घोषणा हैं और इसलिए पट्टेदारी किराए निर्धारित करने हेतु इसे भूमि का यथार्थपरक बाजार मूल्य नहीं माना जा सकता।

तृतीकोरिन कस्टम हाउस एजेन्ट्स एसोसिएशन और कुछ अन्य उपयोक्ताओं, उपयोक्ता एसोसिएशनों / उपयोक्ताओं ने मुद्दा उठाया है कि भूमि नीति मार्गदर्शियों की धारा 6.3(1) के अनुसार, भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए फैक्टरों में से एक है, सदृश लेन-देनों के लिए पत्तन भूमि हेतु स्वीकृत उच्चतम निविदा। ऐसी स्थिति में, धर्मकांटे के लिए वीओसीपीटी द्वारा आमंत्रित निविदा की तुलना वीओसीपीटी द्वारा पट्टेदारी पर प्रदत्त भूमि के सदृश लेन-देन से नहीं की जा सकती, जैसाकि उन्होंने उल्लेख किया है। उन्होंने यह भी तर्क दिया है कि यह अकेला एकाधिकार लेन-देन है जिसके लिए पत्तन द्वारा निविदा आमंत्रित की गई है। इस प्रकार, धर्मकांटे के लिए निविदा पर आधारित, परिकलित भूमि का उच्चतम बाजार मूल्य पत्तन की एकाधिकार परक गतिविधि है और इसका लेन-देन, अन्य स्थानों पर भूमि की पट्टेदारी लेन-देनों की तुलना में सदृश लेन देन नहीं है, जैसाकि उन्होंने आगे तर्क दिया था। इसके अलावा, कथित आबंटन, वीओसीपीटी द्वारा अन्य प्रयोजन के लिए सामान्यरूप से आबंटित भूखंडों की तुलना में छोटे आकार के भूखंड के लिए है। कुछ उपयोक्ताओं ने यह भी कहा है कि धर्मकांटे के लिए भूमि के मूल्य की तुलना वर्तमान पट्टेदारियों को आबंटित भूमि के मूल्य से नहीं की जा सकती और अकेले लेनदेन की भूमि के उच्चतम मूल्य पर विचार करना तार्किक नहीं लगता है।

आईओसीएल और कुछ अन्य पट्टेदारों ने कहा है कि धर्मकांटा महीने का लगभग 10 लाख राजस्व कमाता है और दूसरी वाणिज्यिक संस्थापनाएँ इतनी मात्रा में राजस्व नहीं कमा पाते हैं। तृतीकोरिन कस्टम हाउस एजेन्ट्स एसोसिएशन ने भी कहा है कि धर्मकांटा लेनदेन 30 वर्ष की अवधि के लिए अपफ्रंट आधार पर पट्टेदारी पर दी गई है और यह अन्य पट्टेदारियों से भिन्न है जहाँ पट्टेदारी किराया वार्षिक रूप से देय है। डीसीडब्ल्यू लिमि. ने कहा है कि वर्ष 2007 में प्रचलित भूमि का बाजार मूल्य तय करने के लिए वर्ष 2011 के निविदा लेन-देन पर विचार करना पिछले प्रभाव से परिगणन के समान है, और इसलिए अस्वीकृत की जानी चाहिए।

(ख) इस कार्य विधि के अनुसार, जैसा कि डायमंड शिपिंग एजेंसीज़ प्रा.लिमि. तमिलनाडु पावर लिमि., इंडियन आइल कापरेशन लिमि. जैसे कुछ पट्टेदारों द्वारा ठीक ही कहा गया है, जून 2012 के प्रस्ताव में, वीओसीपीटी द्वारा प्रस्तावित पट्टेदारी किराये में वृद्धि, जोन-ए और जोन-बी (पत्तन संबंधी) के लिए 30.6.2007 को तब प्रचलित बढ़े हुए पट्टेदारी किराये के ऊपर 1.7.2007 को 1926 प्रतिशत परिगणित हुई है।

उपयोक्ताओं / पट्टेदारों द्वारा उठाई गई गंभीर आपत्तियों को देखते हुए वीओसीपीटी से विशिष्ट रूप से यह स्पष्ट करने का अनुरोध किया गया था कि किस प्रकार धर्मकाटे के प्रचालन के लिए प्राप्त की गयी उच्चतम निविदा दर जोन-ए और जोन-बी में विभिन्न प्रयोजनों से प्रयुक्त विभिन्न क्षेत्रों में सुविधाओं, ढांचागत संरचनाओं और भूखंडों के बाजार मूल्य का प्रतिनिधित्व करने में कहाँ तक यथार्थपरक हैं। वीओसीपीटी से यह भी स्पष्ट करने के लिए अनुरोध किया गया था कि क्या एकल रूप से निविदा प्रदान करने, सेवा/आवासीय औद्योगिक और वाणिज्यिक प्रयोजनों के लिए भूखंडों को समाहित करने वाले समस्त पत्तन-भूखंडों को प्रतिबिम्बित करता है। वीओसीपीटी से यह भी अनुरोध किया गया था कि वह उनके सरोकारों पर विचार विमर्श के लिए उपयोक्ताओं / उपयोक्ता एसोसिएशनों के साथ एक बैठक करें।

- (ग) इस प्राधिकरण द्वारा प्रदत्त सलाह पर अमल करते हुए, वीओसीपीटी ने संबंधित उपयोक्ताओं / उपयोक्ता एसोसिएशनों के साथ एक बैठक बुलाई और उसमें आवश्यक विचार विमर्श के बाद वीओसीपीटी ने दिनांक 25 मार्च 2013 का संशोधित प्रस्ताव दाखिल किया है। संशोधित प्रस्ताव में, वीओसीपीटी ने 1.7.2007 से 30.6.2012 तक की पंचवर्षीय अवधि के लिए विकल्प-III के अंतर्गत मूल्यांकन रिपोर्ट में प्रदत्त भूमि के बाजार मूल्य पर विचार किया है। साथ ही दिनांक 25 मार्च 2013 के संशोधित प्रस्ताव में, पत्तन द्वारा अपने मूल प्रस्ताव में पट्टेदारी किरायों में प्रस्तावित यकायक अत्यधिक वृद्धि पर्याप्त रूप से नीचे लायी गई है। वीओसीपीटी ने स्पष्ट किया है कि विकल्प 3 के तहत, उच्चतम बोलीदाता एच-1 के लिए प्राप्त अपफ्रंट प्रीमियम पर भूमि का बाजार मूल्य परिगणित करने की बजाय संशोधित प्रस्ताव में, भूमि के बाजार मूल्य पर भूमि मूल्यांकन रिपोर्ट के अनुसार विचार किया गया है। इस रिपोर्ट में दोनों पंचवर्षीय अवधियों के लिए एच 1 और एच 2 के औसत मूल्य को हिसाब में लिया गया है।

इसके अलावा, चूंकि मानी गई निविदा दर छोटे आकार के भूखंड के लिए है, मूल्यांकन रिपोर्ट ने, इस संबंध में उपयोक्ताओं के सरोकारों का सम्मान करते हुए बड़े आकार के भूखंडों के लिए भूमि का उचित बाजार मूल्य प्राप्त करने हेतु करैक्शन फैक्टर लागू किया है।

टीसीएचएए द्वारा उठाए गए बिंदु के संबंध में कि पहले और दूसरे उच्चतम बोलीदाता (एच 1 और एच 2) की औसत लेने के लिए मूल्य निर्धारक द्वारा अपनाया गया नजरिया, भूमि नीति मार्गदर्शियों के अनुरूप नहीं है, यहाँ यह कहना समीचीन होगा कि मूल्य निर्धारक ने यह तौर तरीका इसलिए अपनाया क्योंकि पहले और दूसरे उच्चतम बोलीदाता के मूल्य में अंतर उल्लेखनीय रूप से बहुत ज्यादा 40 प्रतिशत था। यदि यह तौर तरीका नहीं अपनाया जाता तो इस विकल्प के अंतर्गत प्रस्तावित पट्टेदारी किराया कहीं ज्यादा ऊँचा होता।

- (घ) बेहतर ढंग से समझने के लिए 1.7.2002 से 30.6.2007 तक की अवधि के लिए दिनांक 18 नवम्बर 2004 के अपने आदेश के जरिये इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित पट्टेदारी किराये 30 जून 2007 को लागू बड़े हुए पट्टेदारी किराये जून 2012 के अपने मूल प्रस्ताव में और दिनांक 25 मार्च 2013 के संशोधित प्रस्ताव में वीओसीपीटी द्वारा प्रस्तावित पट्टेदारी किराये, दोनों प्रत्येक जोन के लिए पट्टेदारी किराये में प्रतिशतता वृद्धि के साथ, विकल्प-3 के तहत प्राप्त भूमि के उच्चतम बाजार मूल्य के आधार पर – की तुलनात्मक स्थिति नीचे सारणीबद्ध है –

- (i) 1.7.2007 से 30.6.2012 तक की अवधि के लिए वीओसीपीटी के जून 2012 के प्रस्ताव के अनुसार:

दर रु./प्रति वर्ग मीटर/वार्षिक में

क्रम सं.	विवरण	2004 के आदेश में अनुमोदित दर		2%वार्षिक वृद्धि लागू करने के बाद 30.6.2007को लागू पट्टेदारी किराया		दिनांक 28.6.2012 के वीओसीपीटी के प्रस्ताव में प्रस्तावित 1.7.2007 से 30.6.2012 तक की अवधि के लिए			
						1.7.2007 से 30.6.2012 तक की अवधि के लिए प्रस्तावित पट्टेदारी किराया		30.6.2007 को दर पर % वृद्धि	
		जोन-ए और जोन-बी (पत्तन संबंधी)	जोन-बी (गैर पत्तन संबंधी)	जोन-ए और जोन-बी (पत्तन संबंधी)	जोन-बी (गैर पत्तन संबंधी)	जोन-ए और जोन-बी (पत्तन संबंधी)	जोन-बी (गैर पत्तन संबंधी)	जोन-ए और जोन-बी (पत्तन संबंधी)	जोन-बी (गैर पत्तन संबंधी)
(i)	सेवा आवासीय	18.40	34.70	20.50	38.67	415.27	747.49	1926%	1833%
(ii)	औद्योगिकी	34.15	63.25	38.05	70.48	770.83	1387.49	1926%	1869%
(iii)	वाणिज्यिक	55.15	102.00	61.45	113.66	1244.85	2240.72	1926%	1871%

- (ii) 1.7.2012 से 30.6.2017 तक की अवधि के लिए वीओसीपीटी के जून 2012 के प्रस्ताव के अनुसार

दर रु./प्रति वर्ग मीटर/वार्षिक में

1.7.2012 से 30.6.2017 तक की अवधि के लिए दिनांक 28.6.2012 के वीओसीपीटी के प्रस्ताव पर आधारित									
क्रम सं.	विवरण	1.7.2007 से 30.6.2012 तक की अवधि के लिए प्रस्तावित किराया		2%वार्षिक वृद्धि लागू करने के बाद 30.6.2012 को लागू दर		1.7.2012 से 30.6.2017 तक की अवधि के लिए प्रस्तावित दर		30.6.2012 की दर पर % वृद्धि	
		जोन-ए और जोन-बी (पत्तन संबंधी)	जोन-बी (गैर पत्तन संबंधी)	जोन-ए और जोन-बी (पत्तन संबंधी)	जोन-बी (गैर पत्तन संबंधी)	जोन-ए और जोन-बी (पत्तन संबंधी)	जोन-बी (गैर पत्तन संबंधी)	जोन-ए और जोन-बी (पत्तन संबंधी)	जोन-बी (गैर पत्तन संबंधी)
(i)	सेवा आवासीय	415.27	747.49	449.50	809.11	524.33	943.8	17%	17%
(ii)	औद्योगिकी	770.83	1387.49	834.37	1501.86	973.15	1751.67	17%	17%
(iii)	वाणिज्यिक	1244.85	2240.72	1347.47	2425.43	1571.57	2828.83	17%	17%

(iii) 1.7.2007 से 30.6.2012 तक की अवधि के लिए वीओसीपीटी के दिनांक 25 मार्च 2013 के संशोधित प्रस्ताव के अनुसार

दर रु./प्रति वर्ग मीटर/वार्षिक में

क्रम सं.	विवरण	2004 के आदेश में अनुमोदित दर		लागू होने वाला वृद्धि फैक्टर लागू करने के बाद 30.6.2007 को पट्टेदारी किराया		दिनांक 25.6.2013 के वीओसीपीटी के प्रस्ताव में प्रस्तावित 1.7.2007 से 30.6.2012 तक की अवधि के लिए			
		जोन-ए और जोन-बी (पत्तन संबंधी)	जोन-बी (गैर पत्तन संबंधी)	जोन-ए और जोन-बी (पत्तन संबंधी)	जोन-बी (गैर पत्तन संबंधी)	जोन-ए और जोन-बी (पत्तन संबंधी)	जोन-बी (गैर पत्तन संबंधी)	जोन-ए और जोन-बी (पत्तन संबंधी)	जोन-बी (गैर पत्तन संबंधी)
(i)	सेवा आवासीय	18.40	34.70	20.50	38.67	55.81	100.45	172%	160%
(ii)	औद्योगिकी	34.15	63.25	38.05	70.48	103.59	186.45	172%	165%
(iii)	वाणिज्यिक	55.15	102.00	61.45	113.66	167.29	301.11	172%	165%

(iv) 1.7.2012 से 30.6.2017 तक की अवधि के लिए वीओसीपीटी के 25 मार्च 2013 के प्रस्ताव के अनुसार

दर रु./प्रति वर्ग मीटर/वार्षिक में

वीओसीपीटी का दिनांक 25.3.2013 का प्रस्ताव 1.7.2012 से 30.6.2017 तक की अवधि के लिए									
क्रम सं.	विवरण	1.7.2007 को वीओसीपीटी द्वारा प्रस्तावित दर		2%वार्षिक वृद्धि लागू करने के बाद 30.6.2012 को लागू दर		1.7.2012 से 30.6.2017 तक की अवधि के लिए प्रस्तावित पट्टा किराया दर		30.6.2012 की दर पर % वृद्धि	
		जोन-ए और जोन-बी (पत्तन संबंधी)	जोन-बी (गैर पत्तन संबंधी)	जोन-ए और जोन-बी (पत्तन संबंधी)	जोन-बी (गैर पत्तन संबंधी)	जोन-ए और जोन-बी (पत्तन संबंधी)	जोन-बी (गैर पत्तन संबंधी)	जोन-ए और जोन-बी (पत्तन संबंधी)	जोन-बी (गैर पत्तन संबंधी)
(i)	सेवा आवासीय	55.81	100.45	60.41	108.73	113.86	204.95	88%	88%
(ii)	औद्योगिकी	103.59	186.45	112.13	201.82	211.32	380.38	88%	88%
(iii)	वाणिज्यिक	167.29	301.11	181.08	325.93	341.28	614.31	88%	88%

(ड.) इस प्रकार दिखाई देता है कि दिनांक 25 मार्च 2013 के संशोधित प्रस्ताव में, 2007 से 2012 तक की पंचवर्षीय अवधि के लिए पट्टेदारी किराये में वृद्धि वीओसीपीटी के मूल प्रस्ताव में, प्रस्तावित 1926 प्रतिशत के मुकाबले लगभग 172 प्रतिशत परिगणित होती है। इसके बाद की पंचवर्षीय अवधि 2012-2017 के लिए भी, हालांकि 88 प्रतिशत की प्रतिशतता वृद्धि जून 2012 के मूल प्रस्ताव में 17 प्रतिशत वृद्धि से बहुत ज्यादा मालूम पड़ती है (फिर भी) यह देखा जा सकता है कि संशोधित पट्टेदारी किराये यदि उन्हें संपूर्ण अर्थ में देखा जाए तो वीओसीपीटी के मूल प्रस्ताव में इसके द्वारा प्रस्तावित पट्टेदारी किराये की तुलना में उल्लेखनीय रूप से सुधार दिए गए हैं।

(च) वीओसीपीटी ने निवेदन किया है कि भूमि नीति मार्गदर्शियों में प्रदत्त फैक्टरों में से प्रत्येक के अंतर्गत भूमि का मूल्यांकन, पत्तन द्वारा नियुक्त सलाहकार द्वारा किया गया है। फिर, महापत्तनों के भूमि नीति मार्गदर्शियों में प्रदत्त प्रावधानों के अनुसार छः फैक्टरों में से प्रत्येक के तहत इस प्रकार निकाले गए भूमि के मूल्यांकन पर पत्तन के अध्यक्ष की अध्यक्षता वाली समिति द्वारा विचार किया गया है। समिति ने वर्ष 2011 के लिए तीसरे विकल्प के अंतर्गत पत्तन द्वारा स्वीकृत उच्चतम निविदा (अर्थात् पहले दो उच्चतम बोलीदाताओं की औसत) पर परिगणित भूमि के उच्चतम बाजार मूल्य पर आधारित पट्टेदारी किराये की सिफारिश की है। पत्तन ने स्पष्ट किया है कि उच्चतम बोलीदाता के अप्रॉफ्ट प्रीमियम के आधार पर भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने की बजाय, मार्च 2013 के संशोधित प्रस्ताव में, मूल्यांकन रिपोर्ट के अनुसार पहले उच्चतम (एच 1) और दूसरे उच्चतम (एच 2) बोलीदाता द्वारा प्रदत्त अप्रॉफ्ट प्रीमियम पर विचार किया गया है। इसके साथ-साथ यह मानते हुए कि कथित निविदा अपेक्षाकृत छोटे आकार के भूखंड के लिए है, मूल्यांकन रिपोर्ट में भूमि के बाजार मूल्य को सुधारते हुए करैक्शन (शुद्धकारक) फैक्टर भी लागू किया गया है। इसके अलावा इस प्रकार निकाला गया भूमि का बाजार मूल्य, वर्ष 2011 से संबंधित लेन-देन के संदर्भ में है, मूल्यांकन रिपोर्ट से यह दिखाई देता है कि विक्षेपण के आधार पर कि भूमि का बाजार मूल्य वर्ष 2011 और 2007 के बीच कम से कम दो गुना तो हो ही गया है, इस विकल्प के अंतर्गत जुलाई 2011 को निर्धारित भूमि का मूल्य 1 जुलाई 2007 को भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए आधा गिरा दिया गया है। इसलिए पत्तन ने यह उचित ठहराया है कि विकल्प -III के आधार पर पत्तन द्वारा दाखिल प्रस्ताव लागू भूमि नीति मार्गदर्शियों में प्रदत्त प्रावधानों के अनुसार हैं और इसलिए उन पर विचार किया जाना चाहिए।

तृतीकोरिन कस्टम हाऊस एजेन्ट्स एसोसिएशन (टीसीएचए) ने दावा किया है कि विकल्प -III के अंतर्गत 2011 के भूमि के बाजार मूल्य के आधार पर 2007 का भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने हेतु वीओसीपीटी द्वारा अपनाया गया नजरिया भूमि नीति मार्गदर्शियों द्वारा अनुमोदित नहीं है। इस संबंध में, यहाँ यह उल्लेख करना प्रासंगिक होगा कि विकल्प -III के अंतर्गत 2007 में भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए भूमि के 2011 में भूमि मूल्य को आधा गिराने का मूल्यांकन रिपोर्ट के अनुसार, वीओसीपीटी का नजरिया अयुक्तसंगत नहीं पाया गया है। टीसीएचए की उस टिप्पणी के बारे में कि धर्मकांटे का लेनदेन एक सदृश लेन-देन नहीं है, वीओसीपीटी ने टीसीएचए का दावा सीधे-सीधे खारिज कर दिया है और साफ-साफ कहा है कि धर्मकांटा गतिविधि एक वाणिज्यिक गतिविधि है और उस पर विचार करना व्यवस्थित है। इस स्थिति का विश्वास किया जाता है।

कुछ उपयोक्ता एसोसिएशनों ने कहा है कि भूमि नीति भूमि के उच्चतम मूल्य पर विचार करने का संबंध नहीं करती और यह तर्क देना चाहता कि यह भूमि नीति का उल्लंघन है। इस संबंध में यह ध्यान में रखा जाना है कि भूमि नीति मार्गदर्शी पत्तन न्यास पर भूमि के उच्चतम मूल्य पर विचार करने से रोक नहीं लगाते हैं, साथ ही, ये पत्तन को इस संबंध में विवेकाधिकार भी प्रदान करते हैं। यहाँ यह उल्लेख करना और भी प्रासंगिक है कि इस प्राधिकरण ने कोच्चि पत्तन न्यास (सीओपीटी) और विशाखापत्तनम् पत्तन न्यास (वीपीटी) के पट्टेदारी किराया प्रस्तावों को क्रमशः दिनांक 4 मई 2010 और दिनांक 29 नवम्बर 2010 के आदेशों के जरिये अनुमोदन प्रदान करते हुए कहा था कि एक पत्तन न्यास के लिए यह समुचित होगा कि वह भूमि नीति मार्गदर्शियों में प्रदत्त सभी विकल्पों के अधीन भूमि के बाजार मूल्य का आकलन करे और उनमें से जो भी पत्तन के लिए सबसे ज्यादा लाभकारी हो, उसी के आधार पर पट्टेदारी किराए आकलित करे। यहाँ तक कि कोलकाता पत्तन न्यास (केओपीटी) के मामले में इस प्राधिकरण ने आदेश सं. टीएमपी / 40 /2011 - केओपीटी दिनांक 14 फरवरी 2012 पर पट्टेदारी किरायों के संशोधन के लिए कार्रवाई करते हुए पत्तन पर जोर दिया है कि वह भूमि नीति मार्गदर्शियों में प्रदत्त सभी विकल्पों के तहत अपनी संपदाओं के बाजार मूल्यों को पुनः आकलन करे और उनमें से जो उसके लिए सबसे ज्यादा लाभकारी हो, उसके आधार पर पट्टेदारी किराए परिगणित करे। इस प्राधिकरण द्वारा केओपीटी के मामले में अनुमोदित पट्टेदारी किराए भी, केओपीटी की सिफारिशों के अनुसार भूमि के अधिकतम मूल्य पर आधारित हैं। असल में, संशोधित भूमि नीति मार्गदर्शियों के पैरा 18(ए) में अपेक्षा की गई है कि भूमि आबंटन समिति पांच विकल्पों के तहत निर्धारित भूमि के बाजार मूल्यों से उच्चतम को हिसाब में ले। यह साफ-साफ दर्शाता है कि सरकार ने भूमि नीति मार्गदर्शियों में प्रदत्त सभी विकल्पों के तहत पट्टेदारी किराया आकलित करने और उस एक पर विचार करने के जो पत्तन को सबसे ज्यादा लाभकारी है, के लिए ऊपर वर्णित पिछले सभी मामलों में इस प्राधिकरण द्वारा अपनाए गए नजरिए का समर्थन किया है।

वीओसीपीटी द्वारा प्रस्तुत स्पष्टीकरण को देखते हुए और दिमाग में यह रखते हुए कि अध्यक्ष (वीओसीपीटी) की अध्यक्षता वाली समिति ने, जिसमें पत्तन न्यास के विभिन्न विभागाध्यक्ष और संशोधित किराया अनुसूची के निर्धारण के लिए नियुक्त जिला राजस्व अधिकारी अन्य सदस्य हैं, सभी छः विकल्पों के तहत भूमि के बराबर मूल्यांकन पर विचार करने के बाद प्रस्तावित पट्टेदारी किराया तय करने हेतु विकल्प -III के अंतर्गत प्राप्त भूमि के उच्चतम बाजार मूल्य पर विचार करने की सिफारिश की है। साथ ही, यह मानते हुए कि

वीओसीपीटी के न्यासी मंडल ने संशोधित प्रस्ताव को अनुमोदित कर दिया है और कि, वीओसीपीटी द्वारा दाखिल प्रस्ताव भूमि नीति मार्गदर्शियों के अनुरूप है और इस प्राधिकरण द्वारा अन्य पत्तन न्यासों में पट्टेदारी किरायों के निर्धारण के लिए लिये गए निर्णयों के भी अनुरूप है, यह प्राधिकरण विकल्प -3 के अंतर्गत भूमि के उच्चतम बाजार मूल्य पर आधारित पट्टेदारी किराया निर्धारित करने में वीओसीपीटी द्वारा अपनाये गए नजरिये को स्वीकार करने को प्रवृत्त है। पंचवर्षीय अवधि 2012-2017 के लिए भूमि के बाजार मूल्य के परिकलन के लिए कन्सल्वेंट द्वारा विचार की गई भूमि मूल्यांकन रिपोर्ट 1 जुलाई 2011 के अनुसार है। यह स्वीकार करते हुए कि भूमि के उच्चतम बाजार मूल्य के आधार पर परिकलित पट्टेदारी किराया 1 जुलाई 2011 के मूल्यांकन के संदर्भ में है, पत्तन ने पंचवर्षीय अवधि 2012-2017 के लिए 1.7.2012 के अनुसार पट्टेदारी किराये तय करने हेतु 2% की वार्षिक वृद्धि लागू की है। 1 जुलाई 2012 को पट्टेदारी किराया अद्यतन करने हेतु वीओसीपीटी द्वारा अपनाया गया नजरिया वाजिब और यथोचित पाया गया है और लागू की गई वृद्धि की मात्रा 2010 के भूमि नीति मार्गदर्शियों में प्रदत्त स्तर पर ही है और इस प्रकार स्वीकार है। एसएचवीएलपीजी इंडिया प्राइ.लिमि. (एसएलआईपीएल) द्वारा उठाए गए बिन्दुओं में से एक है कि पट्टेदारी किराए के निर्धारण को भूमि के बाजार मूल्य की प्रतिशतता के रूप में न जोड़ा जाए बल्कि प्रचलित पट्टेदारी किराए के ऊपर 2% से 3% वृद्धि पर विचार करके उसे निर्धारित किया जाए। एसएलआईपीएल द्वारा उठाया गया बिंदु 2010 के भूमि नीति मार्गदर्शियों के अनुसार नहीं पाया गया है। यह मानना होगा कि भूमि, पत्तन न्यास का बहुत ही सीमित संसाधन है। भूमि नीति मार्गदर्शी विशिष्ट रूप से व्यवस्था करते हैं कि पट्टेदारी किराए पत्तन भूमि के बाजार मूल्य पर आधारित होने चाहिए। इसलिए, बाजार मूल्य से पट्टेदारी किराए की दर को सम्बद्ध करना अपरिहार्य है।

- (vii) (क) डीसीडब्ल्यू लिमि., सदर्न पेट्रोकेमिकल इंडस्ट्रीज़ कार्पोरेशन लिमि. (स्पिक) इंडियन आयल कार्पोरेशन लिमिटेड(आईओसीएल) इत्यादि कुछ उपयोक्ताओं / पट्टेदारों ने मुद्दा उठाया है कि वीओसीपीटी ने मई 2011 में एनएलसी तमिलनाडु पावर लिमिटेड (एनटीपीएल) को रु. 20.91 प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष के अपफ्रंट प्रीमियम पर 127.465 हेक्टेयर भूमि आबंटित की है और यह निवेदन किया है कि यह भूमि के बाजार मूल्य पर विचार करने का आधार बनना चाहिए क्योंकि एनटीपीएल को दी गई भूमि उनके आबंटनों के सदृश है।
- (ख) जब वीओसीपीटी से पट्टेदारों द्वारा प्रस्तुत मुद्दे की जांच करने और उन्हें उत्तर देने का अनुरोध किया गया तो वीओसीपीटी ने निवेदन किया कि 2010 के भूमि प्रबंधन नीति मार्गदर्शियों के अनुसार पत्तन भूमि या तो अपफ्रंट प्रीमियम के आधार पर अथवा वार्षिक पट्टेदारी किराया आधार पर आबंटित की जा सकती है। मेसर्स एनटीपीएल के अनुरोध के आधार पर वर्ष 2004 के आदेश सं.टीएमपी/35/2003-टीपीटी ने इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित पट्टेदारी किराए के आधार पर मेसर्स एनटीपीएल को सेवा श्रेणी के लिए भूमि आबंटित की गई थी और आबंटन सेवा श्रेणी पर अपफ्रंट प्रीमियम आधार पर 30 वर्ष के लिए किया गया था। दूसरी ओर मे. डीसीडब्ल्यू, स्पिक और आईओसी को आबंटित भूमि, भूमि के आबंटन के उस समय वाणिज्यिक श्रेणी के अंतर्गत वार्षिक पट्टेदारी किराया आधार पर है और उन्होंने उसे स्वीकार भी किया था। वीओसीपीटी ने निवेदन किया है कि चूंकि एनटीपीएल को आबंटित भूमि का प्रयोजन सेवा श्रेणी है इस अवस्था / चरण में उपयोग की श्रेणी यथा, सेवा, औद्योगिक, वाणिज्यिक आदि के विषय में अन्य उपयोक्ताओं के साथ एनटीपीएल को भूमि के आबंटन की तुलना का कोई प्रश्न ही नहीं उठता।
- (ग) वीओसीपीटी ने कुछ उपयोक्ताओं / उपयोक्ता एसोसिएशनों द्वारा उठाए गए एक मुद्दे को संबोधित नहीं किया है (का समाधान नहीं दिया है) पत्तन ने सूचित किया है कि एनटीपीएल को आबंटित भूमि के लिए पट्टेदारी इस प्राधिकरण द्वारा 2004 के आदेश में अनुमोदित पट्टेदारी किराया लागू करते हुए अपफ्रंट प्रीमियम आधार पर तय किया गया था विधिवत बढ़ा हुआ भूमि नीति मार्गदर्शी भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए पांच फैक्टरों का अनुबंध करते हैं जिनकी सूची पिछले पैराग्राफों में दी गई है। मार्गदर्शियों में प्रदत्त पाँच फैक्टरों में से आधार के रूप में पिछले आदेश में इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित पट्टेदारी किराए पर विचार करते हुए, भूमि नीति मार्गदर्शी अपफ्रंट प्रीमियम पर भूमि के आबंटन के आधार पर भूमि के बाजार मूल्य को निर्धारित करना प्रदान नहीं करता। हो सकता है ऐसा नजरिया भूमि के यथार्थपरक बाजार मूल्य को प्रतिबिम्बित न करे। इसको आधार के रूप में अपनाने हेतु कुछ उपयोक्ताओं का तर्क, 2010 के मार्गदर्शियों के अनुरूप नहीं है।
- (viii) वीओसीपीटी द्वारा विकल्प-1 और विकल्प 2 के तहत परिकलित पट्टेदारी किराये में भूमि के बाजार मूल्य पर प्रदत्त 6% रिटर्न की दर के साथ-साथ विकास लागत पर 15% /16% रिटर्न भी शामिल है। अनेक उपयोक्ताओं /उपयोक्ता एसोसिएशनों ने यह कहते हुए कि यह 2010 के भूमिनीति मार्गदर्शियों के अनुरूप नहीं है, विकास लागत पर 15%/16% रिटर्न भी शामिल किए जाने पर आपत्ति उठायी है। 2010 के भूमि नीति मार्गदर्शी, भूमि के बाजार मूल्य

पर 6% के रिटर्न के अलावा विकास लागत पर कोई रिटर्न प्रदान नहीं करते। तमिलनाडु मेरी टाइम अकादमी (टीएनएमए), डीसीडब्ल्यूलिमि. और टीसीएचएए ने विकास लागत घटाने की वकालत की है। विकास लागत पर विचार करना विकल्प-I और विकल्प-II से संबंधित है। यह स्वीकार किया जाना है कि वीओसीपीटी द्वारा प्रस्तावित फाइनल पट्टेदारी किराया विकल्प-III पर आधारित है। चूंकि प्रस्तावित पट्टेदारी किराया, वीओसीपीटी द्वारा विकल्प-III के अंतर्गत प्रस्तावित के आधार पर परिकलित है। विकल्प-I और विकल्प-II के तहत विकास लागत में और उस पर रिटर्न में से कुछ छोड़ने/ फेर बदल करने के बारे में कोई सुधार इस प्राधिकरण द्वारा फाइनल निर्णय पर कोई प्रभाव नहीं डालेगा और इस प्रकार, **संलग्नक-I (ए) और (बी)** के रूप में संलग्न विवरणियों में कोई सुधार/ फेरबदल नहीं किया गया है।

- (ix) जैसा कि पिछले पैराग्राफ में पहले ही बताया गया है, वीओसीपीटी ने आधार के रूप में वाणिज्यिक गतिविधि के लिए भूमि के बाजार मूल्य पर विचार किया है और जोन-ए के लिए दोनों पंचवर्षीय अवधियों हेतु छहों विकल्पों में से प्रत्येक के अंतर्गत औद्योगिक/ सेवा श्रेणी की भूमि का बाजार मूल्य, वाणिज्यिक श्रेणी के लिए विचार किए गए भूमि के बाजार मूल्य के क्रमशः 66 प्रतिशत और 33 प्रतिशत पर परिकलित है। पत्तन ने इसे यह कहते हुए सही ठहराया है कि यह मूल्य निर्धारक द्वारा मूल्यांकन रिपोर्ट में अपनाए गए अनुपात के अनुसार है। देखा गया है कि पिछले प्रशुलक आदेश में भी वीओसीपीटी ने सेवा/ आवासीय और औद्योगिक प्रयोजनों के लिए भूमि का बाजार मूल्य वाणिज्यिक श्रेणी के लिए भूमि के बाजार मूल्य के क्रमशः 62 प्रतिशत और 34 प्रतिशत पर आकलित किया था। यह स्वीकार करते हुए कि अब अपनाई गई प्रतिशतताएँ पिछले प्रशुलक आदेश में विचार किए गए और स्वीकार किए गए स्तर के बहुत निकट हैं, और यह भी स्वीकार करते हुए कि सेवा/ आवासीय और औद्योगिक के लिए पट्टेदारी किराए आकलन करने की उपरोक्त कार्यविधि उस मूल्यांकन रिपोर्ट पर आधारित है, जिस पर पट्टेदारी किरायों की समीक्षा के लिए वीओसीपीटी द्वारा नियुक्त समिति द्वारा विचार किया गया है और जिसे वीओसीपीटी के न्यासी मंडल द्वारा अनुमोदित भी किया गया है, यह प्राधिकरण इन दो श्रेणियों के लिए भूमि के मूल्यांकन हेतु वीओसीपीटी द्वारा अनुपालित नजरिए पर भरोसा करती है और इसके आधार पर आगे बढ़ती है।

- (x) (क) यह देखा गया है कि जोन-बी के लिए विकल्पों में से प्रत्येक के लिए सिवाय विकल्प-I के भूमि हेतु कोई अलग मूल्यांकन नहीं किया गया है। मूल्यांकन रिपोर्ट जोन-बी के लिए विकल्प-I के तहत भूमि के बाजार मूल्य का आकलन 1 जुलाई 2007 के अनुसार रु.110.80 लाख प्रति एकड़ और 1 जुलाई 2012 के अनुसार रु. 526.40 लाख प्रति एकड़ किया गया है। विकल्प-I के तहत भूमि के बाजार मूल्य का आकलन का अर्थ है कि यह आकलन नार्थ बीच रोड और साउथ बीच रोड के लिए राज्य सरकार के रेडी रैक्टर के अनुसार भूमि के मार्गदर्शी मूल्य पर आधारित है। भूमि मूल्यांकन रिपोर्ट बताती है कि पत्तन के भूखंड, जोन-बी में तृतीकोरिन पत्तन नगर के मध्य में स्थित हैं और इसलिए जोन-बी के भूखंडों का मूल्य जोन-ए के भूखंडों से अपेक्षाकृत अधिक ही होगा। किंतु यह विचार करते हुए कि जोन-बी में भूमि का अधिकांश भाग, सुरक्षा चार दिवारी के भीतर पत्तन संबंधी गतिविधि के लिए प्रयोग किया जाता है, भूमि मूल्यांकन रिपोर्ट जोन-बी में भूमि के बाजार मूल्य पर जोन-ए के स्तर पर ही विचार करने की सिफारिश करती है। वीओसीपीटी द्वारा नियुक्त समिति ने भी जोन-बी पत्तन संबंधी गतिविधि के लिए भूमि के मूल्य पर जोन-ए के बराबर विचार करते हुए भूमि मूल्य निर्धारक की रिपोर्ट के आधार पर जोन-बी (पत्तन संबंधी) के लिए जोन-ए के समान पट्टेदारी किरायों की सिफारिश की है। जोन-बी (पत्तन संबंधी) में भूमि के मूल्यांकन के लिए वीओसीपीटी द्वारा अपनाया गया नजरिया जोन-बी (पत्तन संबंधी) में उस भूमि के यथार्थपरक प्रतिनिधित्व करने हेतु वैज्ञानिक नहीं पाया गया है। किंतु यह मान्य करते हुए कि ऐसा नजरिया मूल्यांकन रिपोर्ट पर आधारित है और समिति द्वारा सिफारिश भी किया गया है, जोन-बी (पत्तन संबंधी) के लिए जोन-ए के लिए पट्टेदारी किराये के बराबर पट्टेदारी किराये आकलित करने हेतु अपनाये गए नजरिये पर इस विश्लेषण में विचार किया गया है।

- (ख) जोन-बी (गैर पत्तन संबंधी गतिविधि) के संबंध में, वीओसीपीटी द्वारा पट्टेदारी किराये का आकलन जोन-बी (पत्तन संबंधी गतिविधि) के लिए प्रस्तावित पट्टेदारी किराये पर 80% की वृद्धि लागू करके किया गया है। जोन-बी (पत्तन संबंधी गतिविधि) से जुड़ी प्रतिशतता अपनाने हेतु आधार प्राप्त करने पर वीओसीपीटी ने स्पष्ट किया कि यह उसी नजरिये पर आधारित है जो 2004 के पिछले प्राशुलक आदेश में अनुपालन किया गया था। कथित आदेश में जोन-बी (गैर पत्तन संबंधी गतिविधि) के लिए पट्टेदारी किराया जोन-बी (पत्तन संबंधी गतिविधि) की सेवा / आवासीय, औद्योगिक और वाणिज्यिक श्रेणी हेतु प्रदत्त पट्टेदारी किरायों से क्रमशः 88.58%, 85.21% और 84.95% अधिक था। इन प्रतिशतताओं के आधार पर, औसत प्रतिशतता वृद्धि 86.5% परिगणित होती है। इस औसत स्थिति के आधार पर पत्तन ने जोन-बी (गैर पत्तन संबंधी गतिविधि) की तीनों श्रेणियों में से प्रत्येक के लिए प्रस्तावित पट्टेदारी किराये आकलित करने के लिए जोन-बी (पत्तन

संबंधी) के पट्टेदारी किरायों के ऊपर 80% की औसत प्रतिशतता वृद्धि पर विचार किया है। वीओसीपीटी द्वारा प्रस्तुत स्पष्टीकरण के आधार पर और यह स्वीकार करते हुए कि प्रस्तावित दरें वीओसीपीटी द्वारा नियुक्त समिति की सिफारिशों पर आधारित हैं और वीओसीपीटी बोर्ड द्वारा अनुमोदित की गई हैं, यह प्राधिकरण, जैसाकि वीओसीपीटी द्वारा प्रस्तावित है, जोन-बी (गैर पत्तन संबंधी) के लिए पट्टेदारी किराये आकलित करने हेतु वीओसीपीटी द्वारा अपनाए गए नजरिये पर विचार करने को तैयार है।

- (xi) देखा गया है कि वर्तमान कवायद में वीओसीपीटी ने जोन-ए में वाणिज्यिक श्रेणी को छोड़कर शेष श्रेणियों में से किसी भी श्रेणी के भूखंडों का बाजार मूल्य स्वतंत्र रूप से आकलित नहीं किया है। जोन-बी के संबंध में, पत्तन संबंधी गतिविधि के लिए पट्टेदारी किराए, जोन-ए के पट्टेदारी किराए के बराबर व्यवहारित किये गए हैं। जोन-बी (गैर पत्तन संबंधी गतिविधि) के लिए पट्टेदारी किराए जोन-बी (पत्तन संबंधी गतिविधि) के लिए निकाले गए पट्टेदारी किराए के ऊपर प्रतिशतता वृद्धि के रूप में आकलित है। इसके अलावा, विभिन्न श्रेणियों यथा सेवा / आवासीय, औद्योगिक और वाणिज्यिक श्रेणी के लिए पट्टेदारी किराये की प्रतिशतता के रूप में संबद्ध कर आकलित किया गया है। जबकि वीओसीपीटी द्वारा अपनाए गए नजरिये पर विश्वास किया गया है और दो पंचवर्षीय अवधियों के लिए पट्टेदारी किराया निर्धारित करने के लिए वर्तमान कवायद पर विचार किया गया है, वीओसीपीटी को सलाह दी जाती है कि अगली प्रशुल्क समीक्षा के समय वह लागू भूमि नीति मार्गदर्शियों का अनुपालन करते हुए, जोन-ए और बी में प्रत्येक श्रेणी के लिए स्वतंत्र रूप से भूमि के मूल्यांकन की कवायद करेगा।
- (xii) वीओसीपीटी ने जैसा पिछले पैराग्राफों में संक्षेप में बताया गया है, प्रत्येक विकल्प के अंतर्गत पट्टेदारी किराया निर्धारित किया है और तीनों श्रेणियों में से प्रत्येक के लिए यथा 30.06.2007 अद्यतन पट्टेदारी किराये के संदर्भ से यथा 1.7.2007 को पट्टेदारी किराये में प्रतिशत वृद्धि निर्धारित की है। बाद में, पत्तन ने सभी तीन श्रेणियों के बीच प्रतिशत वृद्धि की औसत निर्धारित की है जिसको छहों विकल्प में से प्रत्येक के तहत तीनों श्रेणियों में से प्रत्येक के लिए अंतिम रूप से पट्टेदारी किराये तय करने हेतु लेखा में शामिल किया गया है। कथित रूप से ऐसा तीनों श्रेणियों में एक समान प्रतिशत वृद्धि प्राप्त करने के लिए किया गया है। 2010 के भूमि नीति मार्गदर्शियों में प्रावधान किया गया है कि पट्टेदारी किराए का निर्धारण भूमि के बाजार मूल्य पर 6% रिटर्न अनुमत करके किया जाना है। वीओसीपीटी द्वारा अपनाया गया नजरिया 2010 के मार्गदर्शियों में कथित प्रावधान को पूरा नहीं करेगा क्योंकि पट्टेदारी किराये को तय करने के लिए भूमि के बाजार मूल्य पर 6% की वास्तविक दर, ठीक-ठीक 6% नहीं होगी। प्रतिशत वृद्धि की औसत लेने का वीओसीपीटी द्वारा अपनाये गये नजरियों से विभिन्न श्रेणियों के बीच परस्पर सब्सिडी लेना-देना शुरू हो जाएगा जहाँ अन्य श्रेणियों की तुलना में एक श्रेणी को अपेक्षाकृत अधिक पट्टेदारी किराये की मार झेलनी पड़ेगी। संयोगवश, प्रशुल्क मार्गदर्शी 2005 की धारा 2.11.4 सिफारिश करती है कि प्रशुल्क में एक-दूसरे को अर्थ सहाय करना धीरे-धीरे समाप्त किया जाए। हमारे विश्लेषण के लिए, पट्टेदारी किराये का संगठन, वीओसीपीटी द्वारा निकाले गए, बड़े हुए पट्टेदारी किराये के ऊपर औसत प्रतिशत वृद्धि लेने की बजाय केवल विभिन्न श्रेणियों की भूमि के बाजार मूल्यों पर 6% रिटर्न पर विचार करते हुए किया गया है, जैसा कि 2010 के भूमि नीति मार्गदर्शियों में अनुबंधित है।
- (xiii) ऊपर विचार विमर्श के अधीन, भूमि का बाजार मूल्य दर्शाने वाली वीओसीपीटी द्वारा दाखिल विवरणी में ऊपर वर्णित 6 कार्यविधियों द्वारा आकलित पट्टेदारी किराये सुधारे जाते हैं और सुधारी गई विवरणी **संलग्नक -I (क) और (ख)** के रूप में संलग्न हैं।

30 जून 2007 को उपयोक्ताओं द्वारा भुगतान किए जा रहे, बड़े हुए पट्टेदारी किराये की तुलना में जोन-ए और जोन-बी (पत्तन संबंधी) में सेवा / आवासीय, औद्योगिक और वाणिज्यिक श्रेणी के लिए वीओसीपीटी द्वारा प्रस्तावित 1.7.2007 को 172% की एक समान वृद्धि की तुलना में पांच वर्षीय अवधि 2007-2012 के लिए इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित पट्टेदारी किरायों से जोन-ए और जोन-बी (पत्तन संबंधी) में सेवा / आवासीय, औद्योगिक और वाणिज्यिक श्रेणियों के पट्टेदारी किरायों में क्रमशः 164%, 185% और 167% की वृद्धि होगी।

30 जून 2007 को उपयोक्ताओं द्वारा भुगतान किए जा रहे, बड़े हुए पट्टेदारी किराए की तुलना में 1 जुलाई 2007 को वीओसीपीटी द्वारा प्रस्तावित समरूप श्रेणियों के लिए क्रमशः 160%, 165% और 165% की वृद्धि के मुकाबले उसी पंचवर्षीय अवधि के लिए जोन-बी (गैर पत्तन संबंधी) में सेवा / आवासीय, औद्योगिक और वाणिज्यिक श्रेणियों के लिए पट्टेदारी किराए में वृद्धि क्रमशः 152%, 177% और 160% परिगणित होती है।

बड़े हुए संशोधित किराए और उपयोक्ताओं द्वारा 30 जून 2012 को देय किरायों की तुलना में, 2012-2017 की पंचवर्षीय अवधि के लिए इस प्राधिकरण द्वारा 1 जुलाई 2012 को अनुमोदित पट्टेदारी किराए में वृद्धि, जोन-ए और जोन-बी (पत्तन संबंधी और गैर पत्तन संबंधी) के अंतर्गत सेवा / आवासीय, औद्योगिक और वाणिज्यिक श्रेणियों में से

प्रत्येक के लिए वीओसीपीटी द्वारा प्रस्तावित स्तर पर 88% परिगणित होती है। पत्तन द्वारा विगत में पट्टेदारी किरायों में प्रस्तावित अत्यधिक वृद्धि स्टीपइन्क्रिज़ के प्रति व्यक्त आपत्तियों को मान्य करते हुए, स्टेक होल्डरों से परामर्श करने के बाद वीओसीपीटी ने जुलाई 2012 के अपने मूल प्रस्ताव में, विगत में प्रस्तावित वृद्धि को सुधारा है और स्टेक होल्डरों के सरोकारों को सम्मानित करने के लिए प्रस्तावित वृद्धि को भरपूर मात्रा में गिराया है। आगे यह भी नोट किया जाना है कि वर्ष 2010 में घोषित सरकार के भूमि नीति मार्गदर्शी, भूमि के प्रचलित बाजार मूल्य के आधार पर पट्टेदारी किरायों के प्रत्येक पांच वर्ष संशोधित होने की अपेक्षा करते हैं। भूमि का बाजार मूल्य तो अवश्यमेव बढ़ना ही है, विशेषकर समय गुजरने के साथ। वीओसीपीटी ने भूमि नीति मार्गदर्शियों का अनुपालन करते हुए अपना प्रस्ताव तैयार किया है और पट्टेदारी किराए में वृद्धि तो अवश्यसंभावी है।

- (xiv) (क) पट्टेदारी किरायों के संशोधन के लिए प्रस्ताव पर प्रक्रिया के दौरान वीओसीपीटी ने बहुमंजिला इमारतों के मामले में अपेक्षाकृत अधिक पट्टेदारी किराया लगाने हेतु प्रस्ताव शामिल करने का प्रस्ताव किया। वीओसीपीटी का दावा है कि पत्तन भूखंड बेयर हाउस, कार्यालय, भवन के निर्माण और विद्युत उत्पादन के लिए संयंत्र लगाने तथा अन्य उद्योगों के लिए दीर्घकालिक लाइसेंस आधार पर विभिन्न पक्षकारों को पट्टेदारी पर आवंटित किए जाते हैं। पट्टेदारी किराये का निर्धारण सेवा/आवासीय, औद्योगिक और वाणिज्यिक प्रयोजनों के लिए पट्टेदारी पर प्रदत्त क्षेत्र के संदर्भ से किया जाता है। कुछ पट्टेदारों ने एक मंजिला भवनों का निर्माण किया है तो कुछ दूसरों ने बहु-मंजिला इमारतों का निर्माण किया है और इस प्रकार, पट्टेदारी पर प्रदत्त क्षेत्र की उपयोगिता एक समान नहीं है। हालांकि एक ही क्षेत्रफल का दो अलग-अलग पट्टेदार अलग-अलग मात्रा में उपयोग करते हैं फिर भी वे आवंटित समान क्षेत्रफल के लिए समान पट्टेदारी किराया भुगतान करते हैं। अलग-अलग पट्टेदारों द्वारा एक समान आवंटित क्षेत्रफल के अलग-अलग उपयोग को उजागर करने के लिए वीओसीपीटी ने एक मंजिला इमारत के लिए 100% पट्टेदारी किराया लगाना प्रस्तावित किया है और बहुमंजिला इमारत के लिए प्रत्येक अतिरिक्त मंजिल के लिए बुनियादी मंजिल दर से उसका 50% अतिरिक्त वसूल करने का प्रस्ताव किया गया है। इस प्रस्ताव पर जिन उपयोक्ताओं से परामर्श किया गया, उनमें से अधिकतर ने वीओसीपीटी के कथित प्रस्ताव पर आपत्ति व्यक्त की है। एसएचबीएलपीजी इंडिया प्राइ.लिमि. ने तर्क दिया है कि पट्टेदारी करार वीओसीपीटी द्वारा पट्टे पर दी गई भूमि के लिए किराए की बात करता है और इसमें बहुमंजिला इमारतों के लिए अतिरिक्त किराया लगाने का कोई प्रावधान नहीं है। कुछ उपयोक्ताओं अथवा उपयोक्ता एसोसिएशनों ने मुद्दा उठाया है कि नियंत्रण कक्ष की संस्थापना, उप-केन्द्र, सम्मेलन कक्ष आदि के लिए और औद्योगिक गतिविधियों के लिए बहुमंजिला निर्माण तो अनिवार्य है और पत्तन भूमि के ऐसे उपयोग से उन्हें किराए के रूप में कोई अतिरिक्त राजस्व भी नहीं मिलने वाला है। इससे पत्तन भूमि का इष्टतम उपयोग ही सुनिश्चित होता है। तृतीकोरिन कस्टम हाउस एजेन्ट्स एसोसिएशन ने मुद्दा उठाया है कि बहुमंजिला इमारत का निर्माण पट्टेदारों की लागत पर होता है और इसलिए, बहुमंजिला इमारत के निर्माण पर (अतिरिक्त) पट्टेदारी किराया वसूल करना सही नहीं है।
- (ख) जब बहुमंजिला इमारत के लिए प्रस्तावित पट्टेदारी किराया तय करने का आधार स्पष्ट करने को कहा गया, पत्तन ने यह कहते हुए अपने प्रस्ताव को उचित ठहराने की कोशिश की कि भवनों के लम्बस्वरूप विस्तार के द्वारा, पट्टेदार अतिरिक्त भूमि की आवश्यकता के बिना भूमि के उपयोग को ही परिष्कृत करते हैं, सुधारते हैं और वे किसी अतिरिक्त पट्टेदारी किराये के भुगतान के आवंटित भूमि में सृजित संरचनाओं के उपयोग से अतिरिक्त राजस्व भी कमाते हैं। इसलिए, उसने पहली मंजिल और प्रस्तावित स्तर पर प्रत्येक अतिरिक्त मंजिल के लिए अतिरिक्त पट्टेदारी किराया लगाना प्रस्तावित किया है। वीओसीपीटी ने आगे निवेदन किया है कि पट्टेदारी बहु मंजिला निर्माण के उपयोग से अतिरिक्त लाभ कमाते हैं और इसलिए पत्तन द्वारा प्रस्तावित स्तर पर, आधार मंजिल से ऊपर प्रत्येक मंजिल के लिए अतिरिक्त पट्टेदारी रिपा.ा लगाने में पत्तन (का प्रस्ताव) न्यायोचित ही है।
- (ग) जैसा कि कुछ उपयोक्ताओं / उपयोक्ता एसोसिएशनों ने ठीक ही कहा है कि 2010 के भूमि नीति मार्गदर्शी, पट्टेदारी किराये सुनिश्चित करते समय भवनों और दूसरे निर्माणों के मूल्यांकन को समायोजित करने का कोई उल्लेख नहीं करते। किंतु यहाँ यह उल्लेख करना प्रासंगिक होगा कि कोलकाता पत्तन न्यास(केओपीटी) के मामले में कोलकाता डॉक सिस्टम (केडीएस) के लिए किराया अनुसूची ने जिसे इस प्राधिकरण के गठन से पहले 1996 में भारत सरकार द्वारा अनुमोदित किया गया था, संरचनाओं के लिए पहले ही दरें प्रदान की थीं। केओपीटी ने इसलिए, भूखंडों के लिए पट्टेदारी किरायों में संशोधन हेतु अपने प्रस्ताव में, भूमि के लिए दरों में संशोधन के साथ संरचनाओं / निर्माणों के लिए संशोधित दरों का अनुमोदन मांगा था। इस प्राधिकरण ने आदेश सं. टीएएमपी/40/2011 -केओपीटी दिनांक 14 फरवरी 2012 में केओपीटी के संशोधित पट्टेदारी किराए अनुमोदित करते समय कहा था कि यदि, इसके बाजार मूल्य के आधार पर भूमि के किराए ही

संशोधित किए जाएंगे और संरचनाओं/ निर्माणों के किराए जो उनकी किराया अनुसूची में पहले से मौजूद हैं, अनछुए छोड़ दिए जाते हैं तो एक असामान्य स्थिति खड़ी हो जाएगी।

जहाँ एक पट्टेदार एक खुली भूमि के लिए, भूमि के नवीनतम मूल्यों के आधार पर बढ़े हुए किरायों का भुगतान करेगा जबकि एक अन्य पट्टेदार संरचनाओं युक्त भूखंड के लिए खुले भूखंड के पट्टेदारों की तुलना में संरचनाओं पर मूल्याधिक सेवाओं का लाभ लेते हुए अपने भूमि किरायों में किसी वृद्धि का पात्र नहीं होगा। वीओसीपीटी वाले मामले में पत्तन ने केडीएम में संरचनाओं के लिए कम किए गए मूल्य (रिटन डाउ वैल्यू) डब्ल्यूडीवी भी प्रस्तुत किए थे। इस प्राधिकरण ने कथित आदेश में, वर्ष 2010 के अनुसार तत्कालीन प्रचलित बढ़े हुए किरायों में अधिकतम 30% तक संशोधित पट्टेदारी किराए अथवा केओपीटी द्वारा प्रस्तावित दर, इनमें से जो भी कम हो, अनुमोदित किए थे।

- (घ) वीओसीपीटी के कथित प्रस्ताव के संदर्भ से, हालांकि यह स्वीकार किया जाता है कि (अनेक) मंजिलों के निर्माण से पट्टेदार एक ही भूमि क्षेत्रफल के अपेक्षाकृत अधिक उपयोग के रूप में ज्यादा लाभ कमाता है, यहां यह भी स्वीकार किया जाना है कि, जैसा टीसीएचए ने ठीक ही उल्लेख किया था, वीओसीपीटी के मामले में भूमि पर भवन के निर्माण की लागत पट्टेदार द्वारा ही वहन की जाती है न कि पत्तन द्वारा, जैसा केओपीटी मामले में हुआ था, वीओसीपीटी ने भी इस स्थिति से इंकार नहीं किया है।
- इसके अलावा यह भी स्वीकार किया जाना है कि जिस समय भूमि का बाजार मूल्य बढ़ रहा होता है उस समय भवन की लागत घटती जाती है (अवमूल्यन)। अनुरोध के बावजूद वीओसीपीटी ने भूमि के लिए प्रस्तावित पट्टेदारी किराए के प्रतिशत के रूप में, भूखंड पर बनी संरचनाओं के लिए पट्टेदारी किराया अपनाने का आधार अथवा इसके पीछे का तर्क स्पष्ट नहीं किया है। वीओसीपीटी द्वारा इस संबंध में कोई समुचित आधार न प्रस्तुत कर पाने के कारण और प्रस्ताव में उपरोक्त कमियाँ देखते हुए, बहुमंजिल इमारतों के लिए दरों हेतु वीओसीपीटी का कथित प्रस्ताव अनुमोदित नहीं किया जा सकता। अतएव वीओसीपीटी को सलाह दी जाती है वह उपरोक्त गंवेषणाओं के प्रकाश में, एक अच्छी तरह विद्वेषित प्रस्ताव दाखिल करे। यदि वीओसीपीटी में प्रचलित निर्माणों की स्वामित्व स्थिति, केओपीटी में प्राप्त की गई स्थिति के बराबर की है।
- (xv) तूतीकोरिन पोर्ट लैंड यूजर्स वेलफेयर एसोसिएशन (टीपीएलयूडब्ल्यूए) ने पट्टेदारी किरायों में प्रस्तावित कथित रूप असामान्य उछाल के विरुद्ध अपनी शिकायत व्यक्त की है। एसोसिएशन ने वीओसीपीटी से अनुरोध किया है कि झोन-बी में छोटी-छोटी (पैटी) दुकानों और वहाँ संचालित मछली पकड़ने संबंधी गतिविधियों की आर्थिक रूप से पिछड़ी प्रकृति को ध्यान में रखते हुए, इनको झोन-बी सेवा श्रेणी में वर्गीकृत करते हुए, पट्टेदारों की इन श्रेणियों के साथ विशेष व्यवहार किया जाए, जैसाकि वीओसीपीटी द्वारा पहले किया गया था, न कि पट्टेदारी किराये लगाने के लिए इन्हें झोन-बी वाणिज्यिक श्रेणी के अंतर्गत श्रेणीबद्ध किया जाये। टीपीएलयूडब्ल्यूए का अनुरोध मानते हुए वीओसीपीटी ने सकारात्मक रुख अपनाया है और दिनांक 25 मार्च 2013 के संशोधित प्रस्ताव में साऊथ बीच रोड के समुद्र तट पर स्थित छोटी-छोटी दुकानों यथा पैटी शिप एवं स्टॉल, आइसफिश के लिए स्टेक यार्ड, साइकिल मरम्मत की दुकान, सैलून, फिशिंग स्पेयर पार्ट्स स्टोर्स, पैटी शॉप, स्टेक यार्ड (i) और (ii) के लिए शैड, स्टेकयार्ड (ii) के लिए शैड, स्कावयर शॉप, मैरिन स्पेयर पार्ट्स (i) और (ii) के विषय में पत्तन ने झोन-बी (गैर पत्तन संबंधी) के अंतर्गत सेवा श्रेणी को लागू होने वाले पट्टेदारी किराया लगान के लिए टीपीएलयूए का अनुरोध मान लिया है।
- जैसा कि बाद के पैराग्राफ में बताया गया है, इस प्राधिकरण को भूमि के वर्गीकरण के मामले में दखल देने का कोई जनादेश (अधिकार) प्राप्त नहीं है, यह पत्तन न्यास के अधिकार क्षेत्र (कार्य क्षेत्र) में आता है। फिर भी जैसा कि ऊपर सूचीबद्ध दुकानों की 11 मदों के विषय में वीओसीपीटी ने सेवा श्रेणी के लिए लागू झोन-बी (गैर पत्तन संबंधी) के लिए पट्टेदारी किराये लगाना स्वीकार कर लिया है व्यवस्था को प्रचालन में लाने और किसी भी अस्पष्टता और इस संबंध में किसी भी विवाद से बचने के लिए इन ग्यारह छोटी-छोटी दुकानों को सूचीबद्ध करते हुए, इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित दरमान में एक उपयुक्त नोट डालना उचित पाया गया है।
- (xvi) (क) कुछ उपयोक्ताओं/पट्टेदारों ने, वीओसीपीटी द्वारा भूमि के वर्गीकरण पर आपत्ति व्यक्त की है। एसएचवी एलपीजी इंडिया प्राइवेट लिमि. और डीसीडब्ल्यूलिमिटेड दोनों ने अनुरोध किया है कि उनकी भूमि को औद्योगिक श्रेणी के अंतर्गत पुनः वर्गीकृत किया जाए, न कि वाणिज्य के अंतर्गत। आईओसी ने अनुरोध किया है कि उनको आबंटित भूमि सेवा के अंतर्गत वर्गीकृत की जानी चाहिए न कि वाणिज्यिक श्रेणी के अंतर्गत। केओसीपीटी ने भूमि के पुनः वर्गीकरण के लिए आईओसी लिमि., डीसीडब्ल्यू लिमि. और एसएचवीएलपीजी इंडिया (प्राइ.) लिमि. के अनुरोध अस्वीकार कर दिए। उसने स्पष्ट किया है कि पत्तन द्वारा आबंटित भूमि आईओसी लिमिटेड को वाणिज्यिक गतिविधियां चलाने के लिए और पत्तन द्वारा एसएचवी एलपीजी इंडिया प्राइवेट लिमि. और डीसीडब्ल्यू लिमि. को आबंटित भूमि औद्योगिक गतिविधि के लिए आबंटित की गई है और पत्तन द्वारा एसएचवी एलपीजी इंडिया प्राइवेट लिमि. और डीसीडब्ल्यू लिमि. को आबंटित भूमि औद्योगिक गतिविधि के लिए आबंटित की गई है और इसलिए पत्तन द्वारा भूमि का वर्गीकरण व्यवस्थित है।

भूमि के वर्गीकरण के बारे में उपयोक्ताओं अथवा पट्टेदारों द्वारा उठाए गए मुद्दे के संदर्भ में यहाँ यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि इस प्राधिकरण को प्राप्त आदेश, दरमान को निर्धारित करने के लिए और पत्तन न्यास की भूमि के उपयोग के लिए दरों को शासित करने वाली शर्तों को तय करने हेतु हैं। यह प्राधिकरण लागू होने वाले भूमि नीति मार्गदर्शियों का अनुपालन करते हुए पत्तन न्यास भूमि के लिए पट्टेदारी किराए निर्धारित करता है। भूमि के वर्गीकरण का मुद्दा इस प्राधिकरण के कार्य क्षेत्र के बाहर है और इसलिए विभिन्न अलग-अलग मामलों में संबंधित महापत्तन न्यास द्वारा भूमि के वर्गीकरण के मामले में हस्तक्षेप करना इस प्राधिकरण के लिए संभव नहीं है।

- (ख) एसईपीसी पावर प्राइवेट लिमिटेड ने अनुरोध किया है कि पत्तन उपयोक्ताओं का वर्गीकरण इस बात पर विचार किए बिना होना चाहिए कि कोई उपयोक्ता सार्वजनिक क्षेत्र से संबंधित है अथवा निजी क्षेत्र से। वीओसीपीटी ने कहा है कि इस विषय में निर्णय लेना इस प्राधिकरण का काम है। वीओसीपीटी द्वारा उठाया गया मुद्दा कि यह प्राधिकरण पत्तन उपयोक्ताओं के वर्गीकरण के बारे में निर्णय लेगा, इस प्राधिकरण पत्तन – उपयोक्ताओं के वर्गीकरण के बारे में निर्णय लेगा इस प्राधिकरण को प्रदत्त सांविधिक शक्तियों के भीतर नहीं आता है। एमपीटी अधिनियम की धारा 49 के तहत इस प्राधिकरण को प्रदत्त आदेश दरमान निर्धारित करने और पत्तन भूखंडों के लिए शर्तों की विवरणी प्रदान करने हेतु है। तदनुसार यह प्राधिकरण समूचे पत्तन भूखंडों/समूची पत्तन भूमि के लिए दरमान निर्धारित करता है और शर्तों की विवरणिका प्रदान करता है। अब यह संबंधित पत्तन न्यास पर है कि वह लागू भूमि नीति मार्गदर्शियों का अनुपालन करते हुए इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित दरमान लागू करे।
- (ग) वीओसीपीटी ने पत्तन भूमि को झोन-बी में पत्तन संबंधी और गैर पत्तन संबंधी के रूप में वर्गीकृत किया है। तमिलनाडु मेरिटाइम अकादमी (टीएएमए) का कहना है कि धारा 5.2.1.1 (क) के अनुसार, दर निर्धारित करने में पत्तन संबंधी और गैर पत्तन संबंधी अंतर नहीं किया जाना चाहिए क्योंकि, झोन-बी में गैर पत्तन संबंधी प्रयोजन के लिए प्रस्तावित दर, झोन-बी में पत्तन संबंधी प्रयोजन के लिए प्रस्तावित दर से अधिक है। टीएएमए द्वारा संदर्भित धारा सरकार की 2004 की भूमिनीति के संदर्भ से है। भूमि नीति मार्गदर्शी 2010 की समरूप धारा 6.2.1 भी वह नीति मार्गदर्शी जिसके अंतर्गत वीओसीपीटी के प्रस्ताव पर विचार किया गया है। इस तरह के अंतर का प्रावधान नहीं करती कि पत्तन संबंधी प्रयोजन और गैर पत्तन संबंधी प्रयोजन के बीच कोई भेदभाव नहीं किया जाना चाहिए कथित धारा में अनुबंधित भूमि के आबंटन के संदर्भ से हैं, न कि पत्तन भूमि के लिए पट्टेदारी किराए शुल्क के निर्धारण के लिए है।
- (xvii) तृतीकोरिन कस्टम हाउस एजेन्ट्स एसोसिएशन ने मुद्दा उठाया है कि पत्तन की भूमि उपयोग योजना पत्तन के क्षेत्रों को आठ वर्गों में वर्गीकृत करती है किंतु, वीओसीपीटी ने क्षेत्र को, भूमि उपयोग योजना का उल्लंघन करते हुए केवल 3 ही झोन्स में वर्गीकृत किया है। इस संबंध में वीओसीपीटी ने कहा है कि भूमि का तीन श्रेणियों यथा, सेवा/आवासीय, औद्योगिक और वाणिज्यिक में वर्गीकरण इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित है। वीओसीपीटी द्वारा रखा गया तर्क कि इस प्राधिकरण द्वारा भूमि के तीन श्रेणियों में वर्गीकरण को इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित किया गया है, इस मुद्दे की सही-सही और संपूर्ण तस्वीर पेश नहीं करता। 2010 के भूमि नीति मार्गदर्शियों का पैरा 5 स्पष्ट रूप से अपेक्षा करता है कि महापत्तन न्यासों के पास उनके संपूर्ण भू क्षेत्र की उपयोग योजना होनी चाहिए जिसे पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया जाना है और सरकार को अग्रेषित किया जाना है। भूमि नीति मार्गदर्शियों का पैरा 6 अनुबंध करता है कि भूमि का आबंटन अनुमोदित भूमि उपयोग योजना / झोनिंग के आधार पर किया जाना चाहिए। पत्तन न्यास भूमि का वर्गीकरण और उसका आबंटन संबंधित पत्तन न्यास का विशेष अधिकार है और यह इस प्राधिकरण के कार्य क्षेत्र के अंतर्गत नहीं आता। तीन श्रेणियों यथा सेवा/ आवासीय, औद्योगिक और वाणिज्यिक के लिए 2004 के पिछले प्रशुल्क आदेश में इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित पट्टेदारी किराया भी पूरी तरह पत्तन न्यास के प्रस्ताव के आधार पर है। वास्तव में, भूमि के इसी वर्गीकरण के साथ पट्टेदारी किराया 1 जुलाई 1997 के प्रशुल्क आदेश में अधिसूचित किया गया था जो वीओसीपीटी द्वारा तत्कालिक प्रस्ताव के आधार पर था। महापत्तन न्यासों के भूमि क्षेत्रों को वर्गीकृत करने हेतु इस प्राधिकरण के पास कोई जनादेश नहीं है क्योंकि भूमि नीति मार्गदर्शी 2010 के अनुसार यह भूमि वर्गीकरण संबंधित महापत्तन न्यास के कार्य क्षेत्र / अधिकार क्षेत्र के अंतर्गत है।
- (xviii) टीसीएचए ने कहा है कि वीओसीपीटी द्वारा अपने पिछले, अप्रैल 2009 के प्रस्ताव में प्रस्तावित पट्टेदारी किराये में संशोधन पर अयथार्थवादी कह कर उपयोक्ताओं/उपयोक्ता एसोसिएशनों द्वारा आपत्ति व्यक्त की गई थी और इसलिए पत्तन न्यास को इस प्राधिकरण द्वारा निदेश दिया गया था कि वह संशोधित प्रस्ताव दाखिल करे। डायमंड शिपिंग एजेन्सीज प्राइ. लिमि. (डीएसएपीएल) ने कहा है कि अप्रैल 2009 में वीओसीपीटी द्वारा दाखिल किया गया पिछला प्रस्ताव खारिज कर दिया गया था और इस आधार पर लौटा दिया गया था कि पत्तन ने पट्टेदारी किरायों में संशोधन पिछले प्रभाव से मांगा था जिस पर अनेक उपयोक्ताओं और उनकी एसोसिएशनों ने आपत्ति व्यक्त की थी और वीओसीपीटी को पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक भूमि के औसत मूल्य के आधार पर बुनियादी दर संशोधित करने की सलाह दी गई थी। टीसीएचए द्वारा उठाए गए बिंदु के संदर्भ से और डीएसएपीएल द्वारा उठाए गए पहले

बिंदु के संदर्भ से, यह स्पष्ट किया जाता है कि दिनांक 11 अक्टूबर, 2011 के अपने आदेश में इस प्राधिकरण ने अप्रैल 2009 का उसका पिछला प्रस्ताव बंद करने का निर्णय लिया था क्योंकि वीओसीपीटी ने संयुक्त सुनवाई में निर्णित तीन कार्यवाई बिन्दुओं पर कोई आवश्यक कार्यवाही नहीं की है जिनको कथित आदेश के पैरा 9.2 में उजागर किया गया था और न कि डीएसएपीएल एंड टीसीएचएए द्वारा प्रदत्त कारणों से डीएसएपीएल द्वारा उठाया गया बिन्दु कि वीओसीपीटी को इस प्राधिकरण द्वारा पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक भूमि के औसत मूल्य के आधार पर भूमि के बाजार मूल्य को संशोधित करने की सलाह दी गई थी, सही स्थिति नहीं पायी गई है। जैसाकि कथित आदेश के पैरा 9.2 में उजागर किया गया है संयुक्त सुनवाई में वीओसीपीटी के लिए कार्यवाई मुद्दों में से एक था, एक सरकारी मान्य मूल्य निर्धारक की सेवाएँ लेते हुए भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण करना जैसाकि 2010 के भूमिनीति मार्गदर्शियों में प्रदत्त है। वास्तव में देखा गया है कि वर्तमान प्रस्ताव में वीओसीपीटी ने सरकार मान्य मूल्य निर्धारक को भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने हेतु नियुक्त किया था, जैसाकि पिछले प्रशुल्क आदेश में सलाह दी गई थी।

- (xix) वीओसीपीटी ने पट्टेदारी किरायों को शासित करने वाली कोई विशिष्ट शर्तें प्रस्तावित नहीं की हैं। पैराग्राफ 16(ii) में वर्णित कारणों से कि वर्तमान प्रस्ताव 2010 के भूमि नीति मार्गदर्शियों का अनुपालन करते हुए और साथ ही यह स्वीकार करते हुए तैयार किया गया है कि दो पंचवर्षीय अवधियों के लिए यथा, 2007-2012 और 2012-2017 के लिए इस प्राधिकरण द्वारा निर्धारित पट्टेदारी किराये जो बाद में आने वाले पैराग्राफ में वर्णित कारणों से क्रमशः 1 जुलाई, 2007 और 1 जुलाई, 2012 से (पिछले प्रभाव से) लागू किए गए हैं, अनुमोदित पट्टेदारी किराये 2010 के भूमि नीति मार्गदर्शियों की शर्तों और नियमों से शासित करना होगा। चूंकि वीओसीपीटी ने कोई शर्तें और नियम (इस संबंध में) प्रस्तावित नहीं किए हैं, यह बताते हुए एक उपयुक्त नोट शामिल किया गया है कि सभी नियम और शर्तें जो पट्टेदारी किराया को शासित करेंगे, भारत सरकार में पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा जारी भूमि नीति मार्गदर्शी 2010 के अनुसार होंगे।
- (xx) 2010 के भूमि नीति मार्गदर्शियों के अनुसार इस प्राधिकरण द्वारा निर्धारित पट्टेदारी किराए 2% वार्षिक पर स्वतः चालित वार्षिक वृद्धि के अधीन हैं किराया अनुसूची के तहत इसलिए एक नोट यह बताने के लिए डाला गया है कि 1 जुलाई 2007 को प्रदत्त पट्टेदारी किराया 1 जुलाई, 2007 से 30 जून, 2012 तक की अवधि के लिए 2% वार्षिक वृद्धि के अधीन है और 1 जुलाई, 2012 को प्रदत्त पट्टेदारी किराया 1 जुलाई, 2012 से 30 जून, 2017 तक की अवधि के लिए 2% वार्षिक की दर पर वार्षिक वृद्धि के अधीन है।
- (xxi) इस प्राधिकरण ने मेसर्स तृतीकोरिन साल्ट एंड मैरिन कैमिकल्स लिमि. (टीएमएमसी) को पट्टेदारी पर आवंटित भूमि के लिए, तत्कालीन लागू भूमि नीति मार्गदर्शियों का अनुपालन करते हुए पट्टेदारी (किराए) दर को संशोधित करते हुए रु. 2016.00 प्रति एकड़ वार्षिक की दर पर पट्टेदारी किराया तय करते हुए आदेश सं. टीएमएमपी/34/2001-टीपीटी दिनांक 27 अगस्त, 2002 पारित किया था। दर, 8 जुलाई, 1998 के पिछले प्रभाव से अनुमोदित की गई थी। तृतीकोरिन साल्ट एंड मैरिन कैमिकल्स लिमि. ने इस प्रकरण पर कार्यवाई के दौरान उल्लेख किया था कि माननीय मद्रास उच्च न्यायालय ने 2003 की रिट अपील सं. 3941 में इस प्राधिकरण के दिनांक 27 अगस्त, 2002 के आदेश पर स्थगन आदेश जारी कर दिया है और आगे कहा है कि 2003 की रिट अपील सं. 6450 में माननीय मद्रास उच्च न्यायालय ने अपने दिनांक 22 अक्टूबर, 2007 के आदेश द्वारा वादी को 8.7.1998 से 31.10.2007 तक की अवधि के लिए रु. 900.00 प्रति एकड़ की दर से और उसके बाद 1 नवम्बर, 2007 से आरम्भ करते हुए रु. 1000.00 प्रति एकड़ की दर से भुगतान करने का आदेश दिया है। टीएमएमसी का दावा है कि चूंकि मामला न्यायालय के अधीन है, वीओसीपीटी को अदालत के आदेशों का पालन करना है और वह नमक भूमि के लिए भूमि किराया नहीं बढ़ा सकता। इसने वीओसीपीटी से अनुरोध किया है कि वह राज्य सरकार और केन्द्र सरकार द्वारा अपने-अपने नमक क्षेत्र (भूमि) के लिए तय किए गए किराए के अनुसार अपने (वीओसीपीटी के) नमक क्षेत्र का किराया तय करे। वीओसीपीटी ने स्पष्ट किया है कि मेसर्स टीएमएमसी को आवंटित भूमि का पट्टेदारी किराये का संशोधन इस प्राधिकरण के समक्ष दाखिल वर्तमान प्रस्ताव के अंतर्गत नहीं आता, और पत्तन को 8.7.2008 से इस संबंध में अलग से दर प्रस्तावित करनी है। वीओसीपीटी को इसलिए सलाह दी जाती है कि प्रचलित भूमि नीति मार्गदर्शियों के अनुरूप और इस मामले में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा जारी निदेश यदि कोई हो के अनुसार समुचित कार्यवाई आरम्भ करने की सलाह दी जाती है।
- (xxii) (क) वीओसीपीटी ने कहा है कि तमिलनाडु इलैक्ट्रिसिटी बोर्ड (टीएनईबी) ने, पत्तन भूमि टीएनईबी को पुनः हस्तांतरित/स्थानान्तरित करने तथा 2004 के पिछले प्रशुल्क आदेश में इस प्राधिकरण द्वारा पट्टेदारी किराए के संशोधन को चुनौती देने वाले दो मामले माननीय मद्रास उच्च न्यायालय में दाखिल किए हैं। वीओसीपीटी ने बताया है कि चैन्नै में माननीय मद्रास उच्च न्यायालय ने टीएनईबी द्वारा दाखिल रिट याचिकाएँ खारिज कर दी हैं और पत्तन उक्त निर्णय की प्रतियों की प्रतीक्षा कर रहा है। इस मामले पर कार्यवाई करते समय इस विषय में न्यायालय का आदेश उपलब्ध नहीं कराया गया। अब यह वीओसीपीटी पर है कि वह माननीय उच्च न्यायालय द्वारा कथित रूप से खारिज किए गए मुकदमों में उच्च न्यायालय के निदेशों का पालन करे। पत्तन

की भूमि टीएईबी की पुनः स्थानान्तरित करने हेतु वीओसीपीटी से किए गए अनुरोध के बारे में टीएनईबी द्वारा रखे गए बिन्दु के बारे में इस प्राधिकरण को इस मामले में कोई जनादेश प्राप्त नहीं है।

- (ख) तमिलनाडु जेनरेशन एंड डिस्ट्रिब्यूशन कार्पोरेशन लिमिटेड (टीएएनजीईडीसीओ) ने बताया है कि माननीय उच्च न्यायालय की ऑब्ज़र्वेशन के परिणामस्वरूप वे पट्टेदारी किराए पर वीओसीपीटी से मोलभाव कर रहे हैं और इसलिए इस प्राधिकरण से संशोधित पट्टेदारी किराया तब तक प्रकाशित न करने का अनुरोध किया है जब तक कि मामला टीएनजीईडीसीओ और वीओसीपीटी के बीच सौहार्दपूर्ण निपटा नहीं लिया जाता। इस संबंध में स्पष्ट किया जाता है कि दोनों पक्षों के लिए यह हमेशा खुला है कि वे आपस में मोलभाव करें / समझौता वार्ताओं अथवा समझौता करें यदि वे ऐसा करना चाहें और इस प्राधिकरण को इस विषय में कुछ नहीं कहना / करना है। यह मान्य किया जाना है कि इस प्राधिकरण द्वारा निर्धारित पट्टेदारी किराया समूचे पत्तन भूक्षेत्र के लिए है, न कि किसी व्यक्तिगत पट्टेदारी / उपभोक्ता के संदर्भ से। केवल इस आधार पर टीएएनजीईडीसीओ और वीओसीपीटी के बीच कुछ समझौता वार्ता चल रही है संशोधित पट्टेदारी किराए की अधिसूचना रोकी नहीं जा सकती।

- (ग) इस प्रकरण पर कार्रवाई के दौरान त्याग राजरमिल्ल (पी) लिमि. एवं वीटीएम लिमिटेड ने उल्लेख किया है कि उन्होंने पट्टेदारी किराये के संशोधन में अनापशाना वृद्धि के लिए वीओसीपीटी के विरुद्ध एक मामला / मुकदमा दायर किया हुआ है और मुकदमा अदालत में लंबित है। वीओसीपीटी ने यह भी स्वीकार किया है कि मुकदमा निपटाए जाने के लिए अदालत में लंबित है और यह स्वीकार किया है कि अदालत का निर्णय दोनों पक्षों के लिए बाध्यकारी होगा। अतः यह स्पष्ट किया जाता है कि त्यागराजर् मिल्ल (पी) लिमि. और वीटीएम लिमि. के मामले में संशोधित पट्टेदारी किरायों का लागू किया जाना संबंधित अदालत के आदेशों द्वारा शासित होगा।

- (xxiii) (क) वीओसीपीटी के प्रस्ताव में दो पंचवर्षीय अवधियों के लिए पिछले प्रभाव से, यथा, 2007-2012 तक की पंचवर्षीय अवधि के लिए 1 जुलाई, 2007 से और पंचवर्षीय अवधि 2012-2017 के लिए 1 जुलाई, 2012 से दरों का अनुमोदन मांगा गया है ज्यादातर उपयोक्ताओं / उपयोक्ता एसोसिएशनों / पट्टेदारों ने दरों में पिछले प्रभाव से संशोधन मांगने वाले वीओसीपीटी के प्रस्ताव का सशक्त विरोध किया है। उन्होंने मांग की है कि संशोधित दरों को भावी प्रभाव, अर्थात् दरों के वास्तविक अनुमोदन की तिथि से लागू किया जाना चाहिए।

उल्लेखनीय रूप से, महापत्तन न्यास अधिनियम 1963 की धारा 49 दरों की समय-समय पर निर्धारित करने की अपेक्षा करती है। यह स्वीकृत है कि सामान्यरूप से 2005 के मार्गदर्शियों की धारा 3.2.8 के अनुसार इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित दरमान को भावी प्रभाव से ही लागू किया जाता है। किंतु यहाँ यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि 2005 के मार्गदर्शियों की धारा के अनुसार पट्टेदारी किराए के निर्धारण के लिए यह प्राधिकरण महा पत्तन न्यास भूमि के लिए पट्टेदारी किराए निर्धारित करने हेतु सरकार द्वारा जारी भूमि नीति मार्गदर्शियों द्वारा बंधे हैं। 2010 के भूमि नीति मार्गदर्शियों की धारा 6.3(1) (डी) अनुबंध करती है कि दरमानों को प्रत्येक पांच वर्ष में संशोधित किया जाएगा। इस प्राधिकरण ने नवम्बर, 2004 के पिछले आदेश में पट्टेदारी किराए अनुमोदित करते हुए साफ कहा था कि दरें 1 जुलाई, 2002 के दरमान से प्रभावी है और उनकी पांच वर्ष बाद समीक्षा की जाएगी। यह स्थिति कि वीओसीपीटी के भूक्षेत्र के पट्टेदारी किराए पांच वर्ष की समाप्ति के बाद अर्थात् 1 जुलाई, 2007 से और 1 जुलाई, 2012 से समीक्षा की जाएगी, सभी स्टैक होल्डर्स की जानकारी में है। वीओसीपीटी ने, तदनुसार, संशोधित दरों के लिए पिछले प्रभाव से अर्थात् 2007-2012 तक की पंचवर्षीय अवधि के लिए 1 जुलाई 2007 से और 2012-2017 तक की पंचवर्षीय अवधि के लिए 1 जुलाई, 2012 से अनुमोदन मांगा है।

इस संबंध में स्पष्ट सरकारी मार्गदर्शियों को देखते हुए, वीओसीपीटी में पट्टेदारी किरायों के संशोधन पर पिछले प्रभाव से विचार करना आवश्यक है यद्यपि यह प्राधिकरण सामान्यतया दरों का निर्धारण पिछले प्रभाव से नहीं करता है। तदनुसार, इस संबंध में स्टैक होल्डर्स की आपत्ति खारिज की जाती है। 2007-2012 की पंचवर्षीय अवधि के लिए अनुमोदित दरें 1 जुलाई, 2007 से लागू होंगी और 2012-2017 की पंचवर्षीय अवधि के लिए अनुमोदित दरें 1 जुलाई, 2012 से लागू होंगी। इसलिए, यह कहते हुए इस आशय का एक उपयुक्त नोट किराया अनुसूची में डाला गया है कि पंचवर्षीय अवधि 2007-2012 के लिए अनुमोदित संशोधित किराए 1 जुलाई, 2007 से प्रभावी होंगे और 30 जून, 2012 तक वैध होंगे और पंचवर्षीय अवधि 2012-2017 के लिए अनुमोदित पट्टेदारी किराए 1 जुलाई, 2012 से प्रभावी होंगे और 30 जून, 2017 तक वैध होंगे।

वास्तव में यहाँ यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि यह नजरिया न केवल वीओसीपीटी के मामले में अपनाया जा रहा है बल्कि अन्य महापत्तन न्यासों के मामले में भी अपनाया जा रहा है। विशाखापत्तनम् पत्तन न्यास के मामले में आदेश सं. टीएएमपी/ 37 /2009 -वीपीटी दिनांक 29 नवम्बर, 2009 के माध्यम से दो पंचवर्षीय अवधियों 1998-2003 और 2003-2008 के लिए इस प्राधिकरण द्वारा प्रचलित भूमि नीति

मार्गदर्शियों का अनुपालन करते हुए अनुमोदित पट्टेदारी किरायों को दो पंचवर्षीय अवधियों के लिए पिछले प्रभाव क्रमशः 1 अप्रैल 1998 में और 1 अप्रैल 2003 से लागू करवाया गया था जैसा कि वीपीटी ने प्रस्तावित किया था। आदेश सं. टी.ए.एमपी /63/2011-वीपीटी दिनांक 19 जून, 2012 के माध्यम से अनुमोदित वीपीटी के भूखंडों के पट्टेदारी किराये में अनुवर्ती संशोधन भी 1 अप्रैल, 2008 के पिछले प्रभाव से लागू किया गया था, जैसाकि वीपीटी द्वारा प्रस्तावित किया गया था।

आदेश सं.टी.ए.एमपी/15/2007-एनएमपीटी दिनांक 16 जून, 2010 के माध्यम से न्यू मैंगलोर पत्तन न्यास के मामले में अनुमोदित पट्टेदारी किराये भी पिछले प्रभाव 20 फरवरी, 2007 से लागू किए गए थे। यहाँ यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि एनएमपीटी के कथित आदेश को कुछ उपयोक्ताओं अथवा पट्टेदारों द्वारा कर्नाटक उच्च न्यायालय में चुनौती दी गई थी, मुख्य रूप से इस प्राधिकरण द्वारा दिए गए पिछले प्रभाव को देखते हुए माननीय उच्च न्यायालय ने दिनांक 28 जून, 2013 के अपने निर्णय के माध्यम से इस मामले में उपयोक्ता द्वारा दाखिल सभी रिट न्यायिकाओं को खारिज कर दिया है और उसने इस प्राधिकरण द्वारा पिछले प्रभाव से संशोधन के आदेश को सही ठहराया है। (इसके साथ ही माननीय उच्च न्यायालय ने पिछले प्रभाव से संशोधित पट्टेदारी किरायों के लिए इस प्राधिकरण के आदेश के आधार पर, एनएमपीटी द्वारा की गई मांग को उचित ठहराया है।

- (ख) यह भी अच्छी तरह से स्पष्ट किया जाता है कि पिछले प्रभाव 1 जुलाई, 2007 और 1 जुलाई, 2012 से इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित संशोधित दरें जीवित (प्रचलित) पट्टेदारी करारों में स्वीकृत दरों के सर्वाधिक संशोधन के प्रावधान के अधीन वर्तमान पट्टेदारों / लाइसेंसियों के मामले में लागू की जाएंगी और पुनर्नवीकरण / आबंटन के केवल उन्हीं मामलों में यदि कोई पट्टेदारी डीड उस समय तक भी कार्यान्वित की गई हो यदि विशिष्ट पट्टेदारी करार अथवा आबंटन पत्र पट्टेदारी अवधि के प्रचालन के दौरान पट्टेदारी किरायों के संशोधन का प्रावधान करता हो। वास्तव में अक्टूबर 2011 के समापन पैरा में इस प्राधिकरण ने पहले ही स्पष्ट कर दिया था कि संशोधित पट्टेदारी दरें वीओसीपीटी द्वारा दाखिल किए जाने वाले संशोधित प्रस्ताव के आधार पर जब इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित की जाएंगी तब प्रचलित पट्टेदारी करारों में सहमत किरायों के सावधिक संशोधन हेतु प्रावधान के अधीन प्रचलित पट्टेदारियों में लागू की जा सकती हैं और अब यह वीओसीपीटी पर है कि वह यह सुनिश्चित करे कि 1 जुलाई, 2007 के बाद प्रदत्त सभी पट्टेदारियों / लाइसेंसों में पट्टेदारी किरायों के पिछले प्रभाव से संशोधन के बारे में उपयुक्त प्रावधान हो।

- (ग) कैम्प्लास्ट सन्मार लिमिटेड ने बताया है कि पट्टेदारी डीड इन किरायों के पिछले प्रभाव से संशोधन का चिंतन मनन नहीं करती। किंतु, वीओसीपीटी ने बताया है कि करार में इस प्रकार का प्रावधान उपलब्ध है। किसी भी मामले में, जैसा कि पहले कहा गया है इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित संशोधित दरें, प्रचलित पट्टेदारी करारों में सहमत किरायों के सावधिक संशोधन के प्रावधानों के अधीन प्रचलित पट्टेदारियों में लागू की जानी है।

17. परिणामस्वरूप और ऊपर दिए गए कारणों से और समग्र विचार विमर्श के आधार पर, यह प्राधिकरण 1 जुलाई, 2007 से 30 जून, 2012 और 1 जुलाई, 2012 से 30 जून, 2017 तक की अवधियों के लिए वीओसीपीटी से संबंधित भूखंडों की पट्टेदारियों के लिए संलग्न संलग्नक-II (क) और (ख) के अनुसार संशोधित पट्टेदारी दरें अनुमोदित करता है।

टी.एस. बालासुब्रमणियन्, सदस्य (वित्त)

[विज्ञापन III/4/ असाधारण/ 143/2014]

संलग्नक-I (क)

वी.ओ. चिदंबरनार पत्तन न्यास की भूमि के लिए 1.7.2007 से 30.6.2012 तक भूमि का बाजार मूल्य और पट्टेदारी किराया दर्शाने वाली विवरणी

(रु. लाख प्रति एकड़)

क. भूमि का बाजार मूल्य और विकास लागत (मूल्यह्रासित) जैसी झोन-ए के लिए वीओसीपीटी द्वारा प्रस्तुत की गई

प्रयोजन	विकल्प 1		विकल्प 2		विकल्प 3	विकल्प 4	विकल्प 5	विकल्प 6
	राज्य सरकार के रेडी रेकर के अनुसार		पिछले 3 वर्षों में वास्तविक प्रासंगिक लेन-देनों का औसत मूल्य		अपक्रेंट प्रमीयम पर 30 वर्षों के लिए पट्टे पर दी गई पत्तन भूमि के उच्चतम एच1 और एच 2 स्वीकृत निविदा का औसत	पट्टेदारी करार पर आधारित	सिफाई आबंटन दर पर आधारित	भूमि मूल्य निर्धारक की रिपोर्ट के आधार पर
	भूमि का बाजार मूल्य	विकास लागत	भूमि का बाजार मूल्य	विकास लागत	भूमि का बाजार मूल्य	भूमि का बाजार मूल्य	भूमि का बाजार मूल्य	भूमि का बाजार मूल्य
सेवा / आवासीय	8.56	13.01	4.23	13.01	36.56	21.25	22.87	26.90
औद्योगिकी	17.13	16.30	8.46	16.30	73.13	42.50	45.74	53.79
वाणिज्यिक	25.95	20.22	12.82	20.22	110.80	64.40	69.30	81.50

(रु. लाख प्रति एकड़)

ख. ऊपर क पर वीओसीपीटी द्वारा प्रस्तुत आँकड़ों पर प्राधिकरण द्वारा विश्वास किया गया है

प्रयोजन	विकल्प 1		विकल्प 2		विकल्प 3	विकल्प 4	विकल्प 5	विकल्प 6
	राज्य सरकार के रेडी रेकर के अनुसार		पिछले 3 वर्षों में वास्तविक प्रासंगिक लेन-देनों का औसत मूल्य		अपफ्रंट प्रमीयम पर 30 वर्षों के लिए पट्टे पर दी गई पत्तन भूमि के उच्चतम एच1 और एच 2 स्वीकृत निविदा का औसत	पट्टेदारी करार पर आधारित	सिफ्ट आबंटन दर पर आधारित	भूमि मूल्य निर्धारक की रिपोर्ट के आधार पर
	भूमि का बाजार मूल्य	विकास लागत	भूमि का बाजार मूल्य	विकास लागत	भूमि का बाजार मूल्य	भूमि का बाजार मूल्य	भूमि का बाजार मूल्य	भूमि का बाजार मूल्य
सेवा / आवासीय	8.56	13.01	4.23	13.01	36.56	21.25	22.87	26.90
औद्योगिकी	17.13	16.30	8.46	16.30	73.13	42.50	45.74	53.79
वाणिज्यिक	25.95	20.22	12.82	20.22	110.80	64.40	69.30	81.50

ग. भूमि के बाजार मूल्य पर 6% रिटर्न पर विचार करते हुए और विकास लागत पर 15% रिटर्न वीओसीपीटी द्वारा आकलित पट्टेदारी किराया और उसके बाद प्रत्येक धेणी के लिए प्रतिशत वृद्धि आकलन और झोन-ए के लिए पट्टेदारी किराए आकलित करने हेतु औसत प्रतिशत वृद्धि लागू करना।

(दर रु. प्रति वर्ग मीटर वार्षिक में)

प्रयोजन	विकल्प 1	विकल्प 2	विकल्प 3	विकल्प 4	विकल्प 5	विकल्प 6	विकल्प 3 के तहत आकलित उच्चतम पट्टेदारी किराये के आधार पर अनुमोदन के लिए स पट्टेदारी किराया
	राज्य सरकार के रेडी रेकर के अनुसार	पिछले 3 वर्षों में वास्तविक प्रासंगिक लेन-देनों का औसत मूल्य	अपफ्रंट प्रमीयम पर 30 वर्षों के लिए पट्टे पर दी गई पत्तन भूमि के उच्चतम एच1 और एच 2 स्वीकृत निविदा का औसत	पट्टेदारी करार पर आधारित	सिफ्ट आबंटन दर पर आधारित	भूमि मूल्य निर्धारक की रिपोर्ट के आधार पर	
सेवा / आवासीय	48.32	41.71	55.81	32.44	34.90	41.05	55.81
औद्योगिकी	89.69	77.42	103.59	60.21	64.79	76.19	103.59
वाणिज्यिक	144.85	125.03	167.29	97.23	104.63	123.05	167.29

घ. प्राधिकरण द्वारा पट्टेदारी किराए पर सहमति

(दर रु. प्रति वर्ग मीटर वार्षिक में)

प्रयोजन	विकल्प 1	विकल्प 2	विकल्प 3	विकल्प 4	विकल्प 5	विकल्प 6	विकल्प 3 के तहत आकलित उच्चतम पट्टे किराये के आधार पर अनुमोदन के लिए स पट्टेदारी किराया
	राज्य सरकार के रेडी रेकर के अनुसार	पिछले 3 वर्षों में वास्तविक प्रासंगिक लेन-देनों का औसत मूल्य	अपफ्रंट प्रमीयम पर 30 वर्षों के लिए पट्टे पर दी गई पत्तन भूमि के उच्चतम एच1 और एच 2 स्वीकृत निविदा का औसत	पट्टेदारी करार पर आधारित	सिफ्ट आबंटन दर पर आधारित	भूमि मूल्य निर्धारक की रिपोर्ट के आधार पर	
सेवा / आवासीय	48.32	41.71	54.21	32.44	34.90	41.05	54.21
औद्योगिकी	89.69	77.42	108.42	60.21	64.79	76.19	108.42
वाणिज्यिक	144.85	125.03	164.28	97.23	104.63	123.05	164.28

नोट- इस विवरणी के प्रयोजन से विकल्प 1, 2, 3, 4, 5 और 6 के तहत पट्टेदारी किराए पुनः प्रस्तुत किए गए हैं जैसे वे वीओसीपीटी द्वारा दिए गए थे, क्योंकि पट्टेदारी किराया निर्धारित करने में उन पर अंतिम रूप से विचार नहीं किया गया है। किया गया सुधार अर्थात् पट्टेदारी किराये के आकलन के लिए भूमि के बाजार मूल्य पर 6% लागू करना केवल विकल्प 3 के संदर्भ से किया गया है जिस पर फाइनल पट्टेदारी किराये के आकलन के लिए विचार किया गया है।

संलग्नक-1 (ख)

वी.ओ. चिदंबरनार पत्तन न्यास की भूमि के लिए 1.7.2012 से 30.6.2017 तक भूमि का बाजार मूल्य और पट्टेदारी किराया दर्शाने वाली विवरणी

(रु. लाख प्रति एकड़)

क. झोन ए के लिए 1 जुलाई, 2011 को वीओसीपीटी द्वारा प्रस्तुत भूमि का बाजार मूल्य और विकास लागत

प्रयोजन	विकल्प 1		विकल्प 2		विकल्प 3	विकल्प 4	विकल्प 5	विकल्प 6
	राज्य सरकार के रेडी रेकर के अनुसार		पिछले 3 वर्षों में वास्तविक प्रासंगिक लेन-देनों का औसत मूल्य		अपफ्रंट प्रमीयम पर 30 वर्षों के लिए पट्टे पर दी गई पत्तन भूमि के उच्चतम एच1 और एच 2 स्वीकृत निविदा का औसत	पट्टेदारी करार पर आधारित	सिफ्ट आबंटन दर पर आधारित	भूमि मूल्य निर्धारक की रिपोर्ट के आधार पर
	भूमि का बाजार मूल्य	विकास लागत	भूमि का बाजार मूल्य	विकास लागत	भूमि का बाजार मूल्य	भूमि का बाजार मूल्य	भूमि का बाजार मूल्य	भूमि का बाजार मूल्य
सेवा / आवासीय	25.94	10.28	11.44	10.28	73.13	42.50	50.03	55.23
औद्योगिकी	51.88	13.29	22.88	13.29	146.26	85.01	100.06	110.45
वाणिज्यिक	78.61	16.83	34.66	16.83	221.61	128.80	151.60	167.35

(रु. लाख प्रति एकड़)

ख ऊपर क पर वीओसीपीटी द्वारा प्रस्तुत आँकड़ों पर प्राधिकरण द्वारा विश्वास किया गया है

प्रयोजन	विकल्प 1		विकल्प 2		विकल्प 3	विकल्प 4	विकल्प 5	विकल्प 6
	राज्य सरकार के रेडी रेकर के अनुसार		पिछले 3 वर्षों में वास्तविक प्रासंगिक लेन-देनों का औसत मूल्य		अपफ्रंट प्रमीयम पर 30 वर्षों के लिए पट्टे पर दी गई पत्तन भूमि के उच्चतम एच1 और एच 2 स्वीकृत निविदा का औसत	पट्टेदारी करार पर आधारित	सिफ्ट आबंटन दर पर आधारित	भूमि मूल्य निर्धारक की रिपोर्ट के आधार पर
	भूमि का बाजार मूल्य	विकास लागत	भूमि का बाजार मूल्य	विकास लागत	भूमि का बाजार मूल्य	भूमि का बाजार मूल्य	भूमि का बाजार मूल्य	भूमि का बाजार मूल्य
सेवा / आवासीय	25.94	10.28	11.44	10.28	73.13	42.50	50.03	55.23
औद्योगिकी	51.88	13.29	22.88	13.29	146.26	85.01	100.06	110.45
वाणिज्यिक	78.61	16.83	34.66	16.83	221.61	128.80	151.60	167.35

ग. भूमि के बाजार मूल्य पर 6% रिटर्न पर विचार करते हुए वीओसीपीटी द्वारा आकलित पट्टेदारी किराया और उसके बाद प्रत्येक धेणी के लिए प्रतिशत वृद्धि आकलन और झोन-ए के लिए पट्टेदारी किराए आकलित करने हेतु औसत प्रतिशत वृद्धि लागू करना।

(दर रु. प्रति वर्ग मीटर वार्षिक में)

प्रयोजन	विकल्प 1	विकल्प 2	विकल्प 3	विकल्प 4	विकल्प 5	विकल्प 6	1.7.2011 को उच्चतम पट्टेदारी किराए पर विचार करते हुए पट्टेदारी किराया और 1.7.2012 को प्रस्तावित पट्टेदारी किराया आकलित करने हेतु 2% वार्षिक वृद्धि लागू करना
	राज्य सरकार के रेडी रेकर के अनुसार	पिछले 3 वर्षों में वास्तविक प्रासंगिक लेन-देनों का औसत मूल्य	अपफ्रंट प्रमीयम पर 30 वर्षों के लिए पट्टे पर दी गई पत्तन भूमि के उच्चतम एच1 और एच 2 स्वीकृत निविदा का औसत	पट्टेदारी करार पर आधारित	सिफ्ट आबंटन दर पर आधारित	भूमि मूल्य निर्धारक की रिपोर्ट के आधार पर	
सेवा / आवासीय	70.00	47.86	111.63	64.88	76.36	84.30	113.86
औद्योगिकी	129.91	88.83	207.18	120.41	141.73	156.45	211.32
वाणिज्यिक	209.80	143.45	334.59	194.46	228.88	252.66	341.28

क. प्राधिकरण द्वारा पट्टेदारी किराए पर सहमति

(दर रु. प्रति वर्ग मीटर वार्षिक में)

प्रयोजन	विकल्प 1 राज्य सरकार के रेडी मैक्र के अनुसार	विकल्प 2 पिछले 3 वर्षों में वास्तविक प्रासंगिक लेन-देनों का औसत मूल्य	विकल्प 3 अपफ्रंट प्रमीयम पर 30 वर्षों के लिए पट्टे पर दी गई पत्तन भूमि के उच्चतम एच1 और एच 2 स्वीकृत निविदा का औसत	विकल्प 4 पट्टेदारी करार पर आधारित	विकल्प 5 सिफ्ट आबंटन दर पर आधारित	विकल्प 6 भूमि मूल्य निर्धारक की रिपोर्ट के आधार पर	1.7.2011 को उच्चतम पट्टेदारी किराए पर विचार करते हुए पट्टेदारी किराया और प्राधिकरण द्वारा संस्तुत 1.7.2012 को पट्टेदारी किराया आकलित करने हेतु 2% वार्षिक वृद्धि लागू करना
सेवा / आवासीय	70.00	47.86	108.43	64.88	76.36	84.30	110.60
औद्योगिकी	129.91	88.83	216.85	120.41	141.73	156.45	221.19
वाणिज्यिक	209.80	143.45	328.57	194.46	228.88	252.66	335.14

नोट- इस विवरणी के प्रयोजन से विकल्प 1, 2, 3, 4, 5 और 6 के तहत पट्टेदारी किराए पुनः प्रस्तुत किए गए हैं जैसे वे वीओसीपीटी द्वारा दिए गए थे, क्योंकि पट्टेदारी किरावा निर्धारित करने में उन पर अंतिम रूप से विचार नहीं किया गया है। किया गया सुधार अर्थात् पट्टेदारी किराये के आकलन के लिए भूमि के बाजार मूल्य पर 6% लागू करना केवल विकल्प 3 के संदर्भ से किया गया है जिस पर फाइनल पट्टेदारी किराये के आकलन के लिए विचार किया गया है।

संलग्नक-II (क)

**पत्तन क्षेत्र में केओसीपीटी से संबंधित भूमि की 1 जुलाई 2007 से
पट्टेदारी / लाइसेंस के लिए दरें**

क्र. सं.	प्रयोजन	दर रु. प्रति वर्गमीटर/वार्षिक में		
		झोन-ए	झोन-बी	
			पत्तन संबंधी	गैर पत्तन संबंधी
(i).	सेवा / आवासीय	54.21	54.21	97.58
(ii).	औद्योगिक	108.42	108.42	195.16
(iii).	वाणिज्यिक	164.28	164.28	295.70

नोट:-

- (i) वाणिज्यिक श्रेणी के तहत झोन-बी (गैर पत्तन संबंधी) में निम्नलिखित दुकानों के लिए आबंटित भूमि के लिए किराया झोन-बी (गैर पत्तन संबंधी) 'सेवा / आवासीय' श्रेणी के लिए उपरोक्त अनुसूची में प्रदत्त दर लगायी जायेगी।

क्र.सं.	दुकाने
क	छोटे-छोटे जहाज और गुमटी (स्टाल)
ख	बर्फ लगी मछली के लिए स्टैक यार्ड
ग	साइकिल मरम्मत की दुकान
घ	सलून
ङ.	मछली पकड़ने के अतिरिक्त पुर्जा भंडार
च	छोटी-मोटी दुकान (पैटी शॉप)
छ	स्टैक यार्ड (i) के लिए शैड
ज	स्टैक यार्ड (i i) के लिए शैड
झ	क्वायर शॉप
ञ	नौकायान अतिरिक्त पुर्जे(i)
ट	नौकायान अतिरिक्त पुर्जे(i i)

- (ii) ऊपर प्रदत्त दरें 1 जुलाई, 2007 से 30 जून, 2012 तक लागू रहेंगी।
- (iii) दरों में 1 जुलाई, 2008 से 30 जून, 2012 तक 2% वार्षिक की वृद्धि की जायेगी।
- (iv) पट्टेदारी किरायों को शासित करने वाली अन्य शर्तें पोत परिवहन मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा जारी 2010 के भूमि नीति मार्गदर्शियों के अनुसार होंगी।

संलग्नक-II (ख)

**पत्तन क्षेत्र में वीओसीपीटी से संबंधित भूमि की 1 जुलाई 2012 से
पट्टेदारी / लाइसेंस के लिए दरें**

क्र. सं.	प्रयोजन	दर रु. प्रति वर्गमीटर/वार्षिक में		
		झोन-ए	झोन-बी	
			पत्तन संबंधी	गैर पत्तन संबंधी
(i).	सेवा / आवासीय	110.60	110.60	199.08
(ii).	औद्योगिक	221.19	221.19	398.14
(iii).	वाणिज्यिक	335.14	335.14	603.25

नोट:-

- (i) वाणिज्यिक श्रेणी के तहत झोन-बी (गैर पत्तन संबंधी) में निम्नलिखित दुकानों के लिए आवंटित भूमि के लिए किराया झोन-बी (गैर पत्तन संबंधी) 'सेवा / आवासीय' श्रेणी के लिए उपरोक्त अनुसूची में प्रदत्त दर लगायी जायेगी।

क्र.सं.	दुकाने
क	छोटे-छोटे जहाज और गुमटी (स्टाल)
ख	बर्फ लगी मछली के लिए स्टैक यार्ड
ग	साइकिल मरम्मत की दुकान
घ	सलून
ङ	मछली पकड़ने के अतिरिक्त पुर्जा भंडार
च	छोटी-मोटी दुकान (पैटी शॉप)
छ	स्टैक यार्ड (i) के लिए शैड
ज	स्टैक यार्ड (i i) के लिए शैड
झ	क्वायर शॉप
ञ	नौकायान अतिरिक्त पुर्जे(i)
ट	नौकायान अतिरिक्त पुर्जे(i i)

- (v) ऊपर प्रदत्त दरें 1 जुलाई, 2012 से 30 जून, 2017 तक लागू रहेंगी।
- (vi) दरों में 1 जुलाई, 2013 से 30 जून, 2017 तक 2% वार्षिक की वृद्धि की जायेगी।
- (vii) पट्टेदारी किरायों को शासित करने वाली अन्य शर्तें पोत परिवहन मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा जारी 2010 के भूमि नीति मार्गदर्शियों के अनुसार होंगी।

**TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS
NOTIFICATION**

Mumbai, the 19th May, 2014

No. TAMP/6/2012-VOCPT.— In exercise of the powers conferred by Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the proposal received from the V.O. Chidambaranar Port Trust for revision of lease rent of port lands for the period from 1 July, 2007 to 30 June, 2012 and from 1 July, 2012 to 30 June, 2017 as in the Order appended hereto.

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS**Case No. TAMP/6/2012-VOCPT****V.O. Chidambaranar Port Trust - - -****Applicant****QUORUM:**

- (i). Shri. T.S. Balasubramanian, Member (Finance)
- (ii). Shri. C.B. Singh, Member (Economic)

ORDER(Passed on this 4th day of April, 2014)

This case relates to the proposal received from the V.O. Chidambaranar Port Trust (VOCPT) under cover of its letter dated 28 June 2012 for revision of the lease rent of port lands from 1 July, 2007 to 30 June, 2012 and from 1 July, 2012 to 30 June, 2017.

2.1. The lease rent of lands of VOCPT was last revised by this Authority vide Order No.TAMP/35/2003-TPT dated 18 November, 2004 for a period of five years with effect from 1 July 2002 upto 30 June 2007.

2.2. The VOCPT had, in April, 2009, filed a proposal for revision of lease rentals for a period of five years from 1 July, 2007. The proposal of VOCPT was taken on consultation with the users. A joint hearing was held on 29 March, 2011 on the proposal. However, since the VOCPT did not respond with regard to the decisions taken at the joint hearing even after allowing reasonable time, this Authority vide Order No.TAMP/14/2009-TPT dated 11 October, 2011 disposed of the proposal of April, 2009 by treating the same as withdrawn and advised the port to expedite filing of its revised proposal.

2.3. In this context, the VOCPT vide its letter dated 2 January, 2012 had filed a proposal for revision of lease rent of port lands for a period of five years from 1 July, 2007 to 30 June, 2012. However, it was observed that the VOCPT had not furnished the recommendations of the Committee as stipulated in Clause 6.3(1)(a) of the Land Policy Guidelines. The VOCPT was, therefore, requested vide our letter dated 23 January, 2012 to forward the recommendations of the Committee for the rates proposed by it for the five years period commencing from 1 July, 2007 and 1 July, 2012 respectively. In this backdrop, the VOCPT under cover of its letter dated 28 June, 2012 has filed its proposal for revision of lease rentals for two quinquenniums 2007-2012 and 2012-2017, after a reminder.

3.1. The main points made by the VOCPT in its proposal of June, 2012 are summarized below:

- (i). The proposal is for revision of lease rentals of port lands for two five years period i.e. from 1 July, 2007 to 30 June, 2012 and from 1 July, 2012 to 30 June, 2017.
- (ii). The VOCPT has engaged an approved Land Valuer. The Land Valuer has submitted its Valuation Report. (The original proposal contains only the extracts of pages from 45 to 48 from the Valuation Report and not the entire Valuation Report).
- (iii). The VOCPT has arrived at the lease rent rate by adopting the various methods with reference to the final valuation report.
- (iv). The Committee constituted by the port discussed the lease rent proposal under six options for the period from 1 July, 2007 to 30 June, 2012 and from 1 July, 2012 to 30 June, 2017. The Committee has recommended lease rental based on the highest valuation of land at the Option 3 i.e. highest accepted tender on port land for 30 years on upfront basis.
- (v). The lease rentals under the six options as considered by the Committee is tabulated below:

(a). For the period with effect from 01.07.2007 to 30.06.2012 (Rate per Sq. m./ annum)

	Option 1	Option 2	Option 3	Option 4	Option 5	Option 6	Recommendation of Committee
Description	Rate as per State Government Ready Reckoner	Average value of actual relevant transactions in last three years	Highest accepted tender of port lands leased for 30 years on upfront premium	Based on Lease Agreement	Based on Sipcot Allotment rate	Based on the Land Valuer Report	Highest among all the options
Zone - A							
Service	48.32	41.71	415.27	51.38	60.48	66.76	415.27
Industrial	89.69	77.42	770.83	95.38	112.26	123.93	770.83
Commercial	144.85	125.03	1244.85	154.03	181.30	200.14	1244.85

Zone – B (Port related)							
Service	48.32	41.71	415.27	51.38	60.48	66.76	415.27
Industrial	89.69	77.42	770.83	95.38	112.26	123.93	770.83
Commercial	144.85	125.03	1244.85	154.03	181.30	200.14	1244.85
Zone – B (non-Port related)							
Service	86.98	75.08	747.49	92.49	108.86	120.17	747.49
Industrial	161.45	139.36	1387.49	171.68	202.07	223.07	1387.49
Commercial	260.73	225.05	2240.72	277.26	326.34	360.24	2240.72

(b). For the period with effect from 01.07.2012 to 30.06.2017 (Rate per Sq. m./ annum)

Description	Option 1	Option 2	Option 3	Option 4	Option 5	Option 6	Recommendation of Committee
	Rate as per State Government Ready Reckoner	Average value of actual relevant transactions in last three years	Highest accepted tender of port lands leased for 30 years on upfront premium	Based on Lease Agreement	Based on Sipcot Allotment rate	Based on the Land Valuer Report	Highest among all the options
Zone - A							
Service	70.00	47.86	524.33	64.88	76.36	84.30	524.33
Industrial	129.91	88.83	973.15	120.41	141.73	156.45	973.15
Commercial	209.80	143.45	1571.57	194.46	228.88	252.66	1571.57
Zone – B (Port related)							
Service	70.00	47.86	524.33	64.88	76.36	84.30	524.33
Industrial	129.91	88.83	973.15	120.41	141.73	156.45	973.15
Commercial	209.80	143.45	1571.57	194.46	228.88	252.66	1571.57
Zone – B (non-Port related)							
Service	125.99	86.15	943.80	116.78	137.46	151.74	943.80
Industrial	233.84	159.89	1751.67	216.75	255.11	281.62	1751.67
Commercial	377.64	258.20	2828.83	350.03	411.99	454.79	2828.83

(vi). The lease rent approved in the last Order dated 18 November, 2004 w.e.f. 1 July, 2002 and the lease rental applicable as on 30 June, 2007 after applying the applicable escalation factor of 5% for the period 1 July, 2003 to 30 June, 2004 and 2% for the period thereafter (till 30 June, 2007) as prescribed in the said Order is given below:

(Rate in ₹ per Sq. m./ annum)

Sl. No.	Purpose	Lease rent approved in Tariff Order No.TAMP/35/2003-TPT dated 18 November 2004 made effective from 1 July, 2002			Lease rent approved in last tariff Order after applying annual escalation till 30.06.2007		
		Zone-A Rate/Sq.m/annum	Zone-B Rate/Sq.m/annum		Zone-A Rate/Sq.m/annum	Zone-B Rate/Sq.m/annum	
			Port related	Non-Port related		Port related	Non-Port related
(i).	Service/Residential	18.40	18.40	34.70	20.50	20.50	38.67
(ii).	Industrial	34.15	34.15	63.25	38.05	38.05	70.48
(iii).	Commercial	55.15	55.15	102.00	61.45	61.45	113.66

(vii). The lease rent proposed by VOCPT for the two quinquennium is as follows:

(a). Lease rent proposed with effect from 01.07.2007 to 30.06.2012.

(Rate in ₹ per Sq. m./ annum)

Sl. No.	Purpose	Zone-A	Zone-B	
			Port related	Non-Port related
(i).	Service/Residential	415.27	415.27	747.49
(ii).	Industrial	770.83	770.83	1387.49
(iii).	Commercial	1244.85	1244.85	2240.72

(b). Lease rent proposed with effect from 01.07.2012 to 30.06.2017.

(Rate in ₹ per Sq. m./ annum)

Sl. No.	Purpose	Zone-A	Zone-B	
			Port related	Non-Port related
(i).	Service/Residential	524.33	524.33	943.80
(ii).	Industrial	973.15	973.15	1751.67
(iii).	Commercial	1571.57	1571.57	2828.83

Escalation at 2% per annum for every year applies to all the above rates.

3.2. Subsequently, the VOCPT vide its letter dated 14 August, 2012 has stated that the recommendations of the Committee has been approved by the Board in its meeting held on 20 July, 2012. The VOCPT has been requested to furnish the copy of the Minutes of the said Board Meeting.

4.1. In accordance with the consultation process prescribed, the proposal was circulated to the users/ user organisations for seeking their comments. The comments received from the users/ user organisations were forwarded to the VOCPT as feedback information. The VOCPT vide letters dated 1 November, 2012 and dated 25 March, 2013 has furnished its comments on the points made by the users/ user organisations.

4.2. The SEPC Power Private Limited [Formerly known as SPIC Electric Power Corporation Private Limited] has vide its letter dated 12 November, 2012 furnished additional comments. The VOCPT has not responded to the comments. However, it is seen that the comments of SEPC Power Private Limited are generally repetition of the comments of other user associations upon which the VOCPT has responded with its comments.

4.3. Thiagarajar Mills (P) Ltd. and VTM Limited vide their letters dated 31 August, 2012 have informed that they have not given their comments as they have filed a case against VOCPT for the exorbitant increase in revision of lease rent with District Munsif Court, Tuticorin. As reported by them, the case is pending with the Court. A copy each of the said communications was forwarded to VOCPT vide our letter dated 10 September, 2012 requesting the port to furnish a detailed separate note on each court case as referred by the above users and communicate the current status of the said Court cases. The VOCPT has responded vide its letter dated 25 March, 2013.

5. Based on a preliminary scrutiny of the proposal, the VOCPT was requested to furnish additional information/ clarifications on various issues vide our letter dated 22 October, 2012. The VOCPT has vide its letter dated 9 May 2013 furnished its reply on the queries raised. Summary of queries raised by us and the response of the VOCPT is brought out in the subsequent paragraphs.

6.1. A joint hearing on the case in reference was held on 29 November, 2012 at the VOCPT premises. The VOCPT made a power point presentation of its proposal. At the joint hearing, the VOCPT and the concerned users/ user organisations have made their submissions.

6.2. At the joint hearing held on 29 November, 2012, the VOCPT vide its letter dated 29 November, 2012 has filed a proposal for levy of higher lease rent in case of multistoried buildings. The highlights of the proposal are summarised below:

- (i). The port's land are leased to various parties on long term license basis for construction of warehouses, office buildings and plant for generation of power and other industries. The lease rate is fixed per sqm. per annum for the area leased on for service/ industrial/ commercial purposes. It is seen that the utilization of the leased area for construction of building is not uniform, in as much as, some lessees construct a single storey building, some others construct multi-storied building. Eventhough the lessees pay the same lease rent for the land, the differential degree of usage of the same space by individual lessees is not suitably factored in the collection of the lease rent.
- (ii). The issue has been examined and it is felt that higher lease rent should be adopted for calculating upfront in case of multi-storied building. Considering this, the lease rent fixed by the Authority for upfront calculation may be

collected at 100% for single storey building and for multi-storied building, additional 50% of the lease rent may be collected for every additional storey over and above basic floor rate.

- (iii). The port has requested to consider the proposal and also requested to incorporate the approval of the Authority in the orders to be notified with reference to its proposal for revision of lease rent.

6.3. At the joint hearing, it was decided to process the said proposal of VOCPT for higher lease rent in case of multistoried building along with its proposal for revision in lease rent.

6.4. As decided at the joint hearing, the VOCPT vide our letter dated 6 December, 2012 was requested to take action on the following points:

- (i). Furnish comments, if any, on each of the written submissions furnished by Chemplast Sanmar Limited, All India Chamber of Commerce & Industries, TANGED Co. Ltd., Tuticorin Port - Land users Welfare Association (Zone-B), and Tuticorin Ship Agents' Association on the proposal of VOCPT at the joint hearing which were forwarded to VOCPT.
- (ii). At the joint hearing, the main objections of users were –
 - (a). The approach adopted by VOCPT of adopting the market value of land based on the highest tender rate obtained for the port land for upfront premium of 30 years for operation of weigh bridge and applying it uniformly for all lands at Zone - A and Zone-B was objected. The position whether the VOCPT has obtained tender rates for other places in Zone-A & Zone-B is not clarified by the port. Further, how the highest tender rate obtained for operation of weighbridge is realistic in representing the facilities, infrastructure and the market value of lands at different areas used for different purposes in Zone-A and Zone-B needs to be adequately explained by the port.
 - (b). The Tuticorin Port Land Users Welfare Association stated that it is engaged in fishing activities and running related small scale business and workshops in the Zone-B. The Association further stated that Zone-B where it carries out its small scale business being alluvial lands, they were not charged any fee in the past. Only when the port became a major port, it is being asked to pay the lease charges. Though it agreed to cooperate with the port, it opposed the quantum of increase proposed for the lands in Zone-B.
 - (c). The proposal of the VOCPT to give effect to the proposed rates for the five years period of 1 July 2007 to 30 June 2012 retrospectively from 1 July, 2007 is objected by the users.
- (iii). The VOCPT was requested to have a meeting with the users / user associations to address their concerns and to furnish its report within two weeks.

6.5. Since there was no response from VOCPT, the port was again requested to furnish requisite information as agreed at the joint hearing vide our letter dated 28 December, 2012. Also, the VOCPT was requested to furnish reply to our questionnaire dated 22 October, 2012.

6.6. As decided at the joint hearing, the Indian Oil Corporation Ltd. (IOCL) was requested vide our letter dated 6 December, 2012 to furnish its written submissions on the point made by it at the joint hearing that the case of allotment of land by the V.O. Chidambaranar Port Trust (VOCPT) to the NLC Tamilnadu Power Limited (NTPL) in May, 2011 on upfront basis should be the basis for valuation under Land Policy guidelines.

6.7. As agreed in the joint hearing, the Tuticorin Port Land Users Welfare Association (TPLUWA) was requested vide our letter dated 6 December, 2012 to furnish its written comments reflecting its arguments made by it at the joint hearing, latest by 8 December 2012.

7.1. With reference to point of action decided at the joint hearing brought out in para 6.4.(i) above, the VOCPT vide its letter dated 25 March 2013 has furnished its comments on the written submissions made at the joint hearing by the Chemplast Sanmar Limited, All India Chamber of Commerce & Industries, TANGEDCO Ltd., Tuticorin Port - Land users Welfare Association (Zone-B), and Tuticorin Ship Agents' Association.

7.2. With reference to point of action decided at the joint hearing brought out in para 6.6 above, the Indian Oil Corporation Ltd. (IOCL) vide its letter dated 10 December, 2012 has furnished their written submission, which was forwarded to VOCPT as feedback information. The VOCPT vide its letter dated 25 March, 2013 has furnished its reply.

7.3. With reference to point of action decided at the joint hearing brought out in para 6.7. above, the Tuticorin Port Land Users Welfare Association (TPLUWA) vide its letter dated 7 December 2012 has reiterated its earlier comments furnished vide its letter dated 14 August 2012. The VOCPT vide its letter dated 25 March 2013 has replied that the points raised by the association are already replied during the Joint Hearing. The VOCPT vide its letter dated 25 March 2013 which is brought out in the subsequent paragraph has stated that in view of demand by TPLUWA, special rate i.e. the rate applicable for service category for non-port related area in Zone B is proposed to be levied in the revised proposal dated 25 March 2013 in respect of 11 categories of small petty shops taking into account economically backward nature of the small petty shops. It has further submitted that the fixation/ revision of lease rent based on the methodology adopted by the port is reasonable with respect to rates now proposed in the revised proposal of March 2013 for the purpose relating to small scale marine work shops, small spare parts shop, boat repairing yards, coir shop, betal nut stall, cycle

repair shop, battery workshop, stock yard for ice fish, petty shops, salon, tea stalls, etc., (situated in sea shore of south beach road). The VOCPT has also submitted that the question of referring the valuation report and an exercise to adopt the valuation of various user associations is not governed by Land Policy Guidelines 2012 and Board is the competent authority to decide the issue. The question about methodology adopted by the valuer is outside the purview of user associations.

8. In the meantime, Thoothukudi District Tiny and Small Scale Industries Association (TDTSSIA) vide its letter dated 13 December, 2012 has furnished their comments after the joint hearing. A copy of their comments was forwarded to VOCPT as feedback information. The VOCPT has not furnished its views on the points made by TDTSSIA.

9. The VOCPT proposal dated 29 November, 2012 filed at the joint hearing seeking higher lease rent in case of multi-storied building was forwarded to the concerned users/ user organisations seeking their comments. The comments received from the users/ user organisations were forwarded to VOCPT as feedback information. The VOCPT vide letters dated 25 March, 2013 and 18 October 2013 has furnished its comments on the comments of users/ user organisations.

10. The VOCPT vide its letter dated 25 March, 2013 has stated that in continuation of the joint hearing held on 29 November, 2012, a meeting was held with users/ user associations. The objections on the revised lease rent proposal was discussed during the meeting. Accordingly, the port has modified its earlier proposal. The port has also furnished the revised calculation of lease rentals under the six options for each of the period from 2007 to 2012 and 2012 to 2017. It has also furnished a comparative statement of existing rates vis-à-vis proposed rates for each of the period from 2007 to 2012 and 2012 to 2017. The main points made by the VOCPT in its letter dated 25 March 2013 are summarized below:

- (i). The earlier procedure of discounting the 2011 rates under Option III, IV, V viz. highest tender rate, Lease Agreement Rate and SIPCOT Rate have been modified in the revised proposal. In the revised proposal, the value of land in respect of the above options is considered corresponding to the land values of 2007 as per the valuation report. Consequently, valuation of land as per valuer under Option VI which is average of these three options also stands modified in the revised proposal.
- (ii). With regard to the allotment of lands at Zone-B for petty shops in view of request made by Tuticorin Port Land Users Welfare Association Zone 'B' as brought in para 6.4.(ii)(b) above, the port has proposed rates as applicable to service purposes under classification Zone-B (Non-port related), taking into account the economically backward nature of small petty ships for 11 categories of petty shops situated in sea shore of South Beach Road.
- (iii). By virtue of this position, the following 11 number of petty shops (situated in sea shore of South Beach Road) shall be eligible to pay lease rent for service purposes under classification Zone B (Non-port related):

Sl. No.	Name of Shop
1.	Petty Ship and Stall
2.	Stackyard for ice fish
3.	Cycle Repair Shop
4.	Saloon
5.	Fishing Spare parts Store
6.	Petty Shop
7.	Shed for Stacking Yard (i)
8.	Shed for Stacking Yard (ii)
9.	Coir Shop
10.	Marine Spare parts (i)
11.	Marine Spare parts (ii)

- (iv). In the earlier proposal dated 28 June, 2012, the lease rental rate was arrived at based on the highest accepted tender rate awarded to Mrs. Poovanaithal (considering the actual lease rental rate of ₹1543.40 per sqm as on 1.7.2011). Accordingly, the lease rent for commercial category as on 1 July, 2012 worked out to ₹62.46 lakhs/acre and the lease rent as on 1 July 2007 after discounting @ 6% worked out to ₹ 49.47 lakhs/acre. Now, in the present revised proposal, the lease rent is worked out based on the market value of port land arrived by the valuer as per Land Valuation Report under option III i.e. on the tender of the port land leased on upfront basis for 30 years considering the average of the tender value quoted by the highest (H1) and second highest (H2) bidders. The market value of land as per Valuation report at ₹110.8 lakhs/acre and ₹ 221.61 lakhs/acre as on 1 July, 2007 and 1 July, 2011 respectively is considered for arriving at the proposed lease rent.

- (v). The lease rentals calculated under the six options in the revised proposal dated 25 March 2013 vis-à-vis the lease rent proposed by VOCPT in the initial proposal dated 28 June, 2012 are summarized below. The port has requested to consider the lease rent under option III derived based on highest accepted tender for 30 years on upfront premium being the highest rate for the two quinquennium 1.7.2007 to 30.6.2012 and 1.7.2012 to 30.6.2017.

- (a). For the period - 01.07.2007 to 30.06.2012

(Rate in ₹ / sq.m./ annum)

Description	Lease rent arrived in the initial proposal dated 28 June, 2012 under six options and the proposed lease rent							Lease rent arrived in the revised proposal dated 25 March, 2013 under six options and the proposed lease rent						
	Option I	Option II	Option III	Option IV	Option V	Option VI	Lease rental proposed under Option III	Option I	Option II	Option III	Option IV	Option V	Option VI	Lease rental proposed under Option III
	Rate as per State Govt. Ready Reckoner	Average value of actual relevant transactions in last three years	Highest accepted tender of port lands leased for 30 years on upfront premium	Based on Lease Agreement	Based on Sipcot Allotment rate	Based on the Land Valuer Report		Rate as per State Govt. Ready Reckoner	Average value of actual relevant transactions in last three years	Highest accepted tender of port lands leased for 30 years on upfront premium	Based on Lease Agreement	Based on Sipcot Allotment rate	Based on the Land Valuer Report	
Zone - A														
Service	48.32	41.71	415.27	51.38	60.48	66.76	415.27	48.32	41.71	55.81	32.44	34.90	41.05	55.81
Industrial	89.69	77.42	770.83	95.38	112.26	123.93	770.83	89.69	77.42	103.59	60.21	64.79	76.19	103.59
Commercial	144.85	125.03	1244.85	154.03	181.30	200.14	1244.85	144.85	125.03	167.29	97.23	104.63	123.05	167.29
Zone - B (Port related)														
Service	48.32	41.71	415.27	51.38	60.48	66.76	415.27	48.32	41.71	55.81	32.44	34.90	41.05	55.81
Industrial	89.69	77.42	770.83	95.38	112.26	123.93	770.83	89.69	77.42	103.59	60.21	64.79	76.19	103.59
Commercial	144.85	125.03	1244.85	154.03	181.30	200.14	1244.85	144.85	125.03	167.29	97.23	104.63	123.05	167.29
Zone - B (non-Port related)														
Service	86.98	75.08	747.49	92.49	108.86	120.17	747.49	86.98	75.08	100.45	58.38	62.83	73.89	100.45
Industrial	161.45	139.36	1387.49	171.68	202.07	223.07	1387.49	161.45	139.36	186.45	108.37	116.62	137.15	186.45
Commercial	260.73	225.05	2240.72	277.26	326.34	360.24	2240.72	260.73	225.05	301.11	175.02	188.33	221.49	301.11

- (b). For the period - 01.07.2012 to 30.06.2017, the port has taken the valuation of land as on 1 July, 2011 under six options. It has proposed lease rental based on market value of land under Option III. In the revised proposal, since the valuation of land is as of 1 July, 2011, the VOCPT has applied 2% annual indexation to arrive at the proposed rate as on 1 July, 2012 under Option III. Such indexation was not captured in its earlier proposal. The comparative position of lease rent proposed in its initial proposal dated 28 June, 2012, lease rental under six options based on land valuation as on 1 July, 2011 and the proposed lease rental as on 1 July, 2012 applying annual escalation of 2% on the Option III proposed by the VOCPT is tabulated below:

(Rate in ₹ / sq. m./ annum)

Description	Lease rent arrived in the initial proposal dated 28 June, 2012 under six options and the proposed lease rent							Lease rent arrived in the revised proposal dated 25 March, 2013 under six options as on 1.7.2011 and the proposed lease rent on 1.7.2012						
	Option I	Option II	Option III	Option IV	Option V	Option VI	Lease rental proposed under Option III	Option I	Option II	Option III	Option IV	Option V	Option VI	Lease rental proposed after applying 2% escalation on lease rental at Option III to arrive at the rate as on 1.7.2012
	Rate as per State Govt. Ready Reckoner	Average value of actual relevant transactions in last three years	Highest accepted tender of port lands leased for 30 years on upfront premium	Based on Lease Agreement	Based on Sipcot Allotment rate	Based on the Land Valuer Report		Rate as per State Govt. Ready Reckoner	Average value of actual relevant transactions in last three years	Highest accepted tender of port lands leased for 30 years on upfront premium	Based on Lease Agreement	Based on Sipcot Allotment rate	Based on the Land Valuer Report	
Zone - A														
Service	70.00	47.86	524.33	64.88	76.36	84.30	524.33	70.00	47.86	111.63	64.88	76.36	84.30	113.86
Industrial	129.91	88.83	973.15	120.41	141.73	156.45	973.15	129.91	88.83	207.18	120.41	141.73	156.45	211.32
Commercial	209.80	143.45	1571.57	194.46	228.88	252.66	1571.57	209.80	143.45	334.59	194.46	228.88	252.66	341.28
Zone - B (Port related)														
Service	70.00	47.86	524.33	64.88	76.36	84.30	524.33	70.00	47.86	111.63	64.88	76.36	84.30	113.86
Industrial	129.91	88.83	973.15	120.41	141.73	156.45	973.15	129.91	88.83	207.18	120.41	141.73	156.45	211.32
Commercial	209.80	143.45	1571.57	194.46	228.88	252.66	1571.57	209.80	143.45	334.59	194.46	228.88	252.66	341.28
Zone - B (non-Port related)														
Service	125.99	86.15	943.80	116.78	137.46	151.74	943.80	125.99	86.15	200.93	116.78	137.46	151.74	204.95
Industrial	233.84	159.89	1751.67	216.75	255.11	281.62	1751.67	233.84	159.89	372.93	216.75	255.11	281.62	380.38
Commercial	377.64	258.20	2828.83	350.03	411.99	454.79	2828.83	377.64	258.20	602.25	350.03	411.99	454.79	614.31

(vi). Accordingly, lease rent proposed by the VOCPT in the revised proposal vis-à-vis the lease rent proposed in the initial proposal for both the quinquennium as well as the lease rent approved in the last tariff Order and lease rent as on 30.06.2007 after applying annual escalation as prescribed in the Scale of Rates is tabulated below:

(a). Lease rent approved in last tariff Order – 01.07.2002 to 30.06.2007 and the lease rent as on 1.7.2007 after applying applicable escalation i.e. @ 5% for the year 2003-04 and @ 2% for the years 2004-05 to 2006-07.

(Rate in ₹ per Sq. m./ annum)

Sl. No.	Purpose	Lease rent approved in Tariff Order No.TAMP/35/2003-TPT dated 18 November, 2004			Lease rent as on 30.6.2007 applying annual indexation in the rate approved in last tariff Order of 18 November, 2004		
		Zone-A	Zone-B		Zone-A	Zone-B	
			Port related	Non-Port related		Port related	Non-Port related
(i).	Service/Residential	18.40	18.40	34.70	20.50	20.50	38.67
(ii).	Industrial	34.15	34.15	63.25	38.05	38.05	70.48
(iii).	Commercial	55.15	55.15	102.00	61.45	61.45	113.66

(b). Proposed lease rent for the period - 01.07.2007 to 30.06.2012

(Rate in ₹ / sq. m./ annum)

Sl. No.	Purpose	Initial proposal dated 28 June, 2012			Revised proposal dated 25 March, 2013		
		Zone-A	Zone-B		Zone-A	Zone-B	
			Port related	Non-Port related		Port related	Non-Port related
(i).	Service/Residential	415.27	415.27	747.49	55.81	55.81	100.45
(ii).	Industrial	770.83	770.83	1387.49	103.59	103.59	186.45
(iii).	Commercial	1244.85	1244.85	2240.72	167.29	167.29	301.11

(c). Proposed lease rent - 01.07.2012 to 30.06.2017

(Rate in ₹ / sq. m./ annum)

Sl. No.	Purpose	Initial proposal dated 28 June, 2012			Revised proposal dated 25 March, 2013		
		Zone-A	Zone-B		Zone-A	Zone-B	
			Port related	Non-Port related		Port related	Non-Port related
(i).	Service/Residential	524.33	524.33	943.80	113.86	113.86	204.95
(ii).	Industrial	973.15	973.15	1751.67	211.32	211.32	380.38
(iii).	Commercial	1571.57	1571.57	2828.83	341.28	341.28	614.31

(vii). Escalation factor of 2% per annum will apply on the proposed rates.

11.1. A copy of the revised proposal dated 25 March, 2013 was circulated to the users/ user organisations for seeking their comments. The comments received from the users/ user organisations have been forwarded to the VOCPT as feedback information. The VOCPT vide its letters dated 28 August, 2013, 18 October, 2013 and 8 January, 2014 has furnished its comments on the points made by the users/ user organisations.

11.2. While furnishing its comments on the users comments vide its letter dated 28 August, 2013, the port has also furnished workings for the market value of land considered by the port under Option I and II.

12. The VOCPT was reminded vide our letters dated 28 December, 2012 and 5 April, 2013 to furnish its response to the queries raised by us vide our letter dated 22 October, 2012. The VOCPT has furnished its response vide its letter dated 9 May, 2013. The summary of the queries raised by us and reply furnished by the port are tabulated below:

Sl. No.	Queries raised by us	Reply furnished by VOCPT
I.	<u>GENERAL:</u>	
(i).	The VOCPT has not furnished the tariff filing forms viz., Form – 1, Form – 2A and Form – 2B as prescribed in the Formats to be submitted at the time of filing proposal for revision of the Estate Rentals. The VOCPT to furnish all the requisite forms separately for both the quinquennium 2007-2012 and 2012-2017.	Duly filled Form 1, Form 2A and Form 2B are furnished as requested.
(ii).	As mentioned at Note no. 1 to Form – 1, the VOCPT to furnish a certificate confirming that its proposal for fixing lease rentals for the period 2007-2012 is in conformity with the 'Land Policy for Major Ports' issued by Ministry of Shipping, Government of India (bearing no. PT-17011/55/87-PT) dated 08 March, 2004 and its proposal for fixing lease rentals for the period 2012-2017 is in conformity with the Land Policy for Major Ports approved by the Government of India and made applicable to all Major Port Trusts vide MOS letter No. PT-11033/4/2009-PT dated 4 March, 2011 with effect from 13 January, 2011.	Yes. The proposal is as per Land Policy for Major Ports.
(iii).	If on any matter the present proposal deviates from the Land Policy Guidelines referred above, VOCPT is requested to	No deviation.

	furnish the details thereof and the reasons therefor.	
(iv).	As mentioned at Note no. 2 to Form – 1, the VOCPT to furnish a certificate to the effect that the land leased zone-wise is as per the port's land use plan.	Yes.
(v).	As mentioned at Note no. 3 to Form – 1, the VOCPT to furnish the details of all the lease granted by the port for commercial and other purposes, zone-wise, separately for the last 3 years viz., 2009-10, 2010-11 and 2011-12.	VOCPT has furnished list of allotments leased by the port for the years 2009-10, 2010-11 and 2011-12 at Zone 'A' and Zone 'B'.
(vi).	Note -4 to Form -1 requires a major port to confirm that Development Cost is allocated to land used by port and each category of rentable land at actuals or on pro-rata basis. The VOCPT has not mentioned anything in this regard. VOCPT is advised to furnish the original cost and the cost of development incurred subsequently for each category of land. It may also be stated whether the Development cost has been allocated to the rentable land. The basis of allocation, whether at actuals or on pro-rata basis may also be furnished.	Estimated Development cost incurred since 01.07.2012 to 30.06.2017 and from 01.07.2007 to 30.06.2012 are furnished. The relevant depreciated cost is shared by total area of rentable lands for Service/ Industrial/ Commercial purposes and per acre cost is worked out. Return on Capital is applicable per acre cost. In the current proposal submitted to the authorities land cost with development cost is considered only in respect of values pertaining to the area under option of State Government Ready Reckoner and registered transactions. In other three options, the valuation is taken as per Valuation Report and no additional development cost is considered.
(vii).	The financial implications including the additional revenue that would be generated per annum on account of the proposed revision in the lease rentals during the quinquennium 2007-2012 and 2012-2017 may be furnished.	₹14.00 crores per annum for the period from 01.07.2007 to 30.06.2012 and ₹20.00 crores per annum from 01.07.2012.
(viii).	From the various Statements furnished by VOCPT under various options for both the quinquennium 2007-2012 and 2012-2017, it is seen that the VOCPT has furnished workings to arrive at the proposed lease rentals for the Service/ Residential, Industrial and Commercial areas under Zone-A and Zone-B. The VOCPT does not appear to have furnished the workings to arrive at the proposed lease rentals for the Service/ Residential, Industrial and Commercial areas under Zone-B (non-port related). The VOCPT is requested to furnish the necessary workings for Zone-B (non-port related).	The rates for Commercial purposes is determined with respect to Land Valuation Report. A multiplier of 0.33 and 0.66 are adopted for Service and Industrial purposes vide P45 of 48 of Land Valuation Report under Sl. No.I.
(ix).	As recorded at paragraph no. 10 (xv) of the tariff Order of November 2004, the Tamil Nadu Electricity Board (TNEB) then had made a mention about a litigation pending in the High Court with reference to the lease rentals fixed for its lands in 1997 and an interim Order passed by the High Court. In this regard, it was clarified to VOCPT that the revised lease rentals incase of TNEB would be governed by the Orders of the High Court. The VOCPT is requested to furnish the status and outcome of the said litigation.	Two cases were filed by TNEB for retransfer of Port land to TNEB by Port and the revision of lease by TAMP were dismissed by the Hon'ble High Court of Madras at Chennai and VOC Port is yet to claim the difference in rates of lease rent.
II.	<u>VALUATION OF LAND:</u>	
(i).	In the workings furnished under Option – I (State Government Ready Reckoner for both the quinquennium 2007-2012 and 2012-2017) and Option – II (Average of actual relevant transactions registered in the last three years for both the quinquennium 2007-2012 and 2012-2017), the VOCPT is seen to have considered the Development costs. In this regard, the VOCPT is requested to clarify/ furnish the following:	
	(a). Explain the rationale behind arriving at the lease rentals taking into account 15% (for quinquennium 2007-2012) and 16% (for quinquennium 2012-2017) of the sum of old depreciated development cost and additional development cost also. VOCPT to clarify whether such an action is in line	As per TAMP Order No.TAMP/35/2003-TPT dated 3 December, 2004, a return of 15% was allowed on the modified development cost. Following the instruction issued in the letter of TAMP vide

	with the Land Policy Guidelines of 2004 and 2010.	No.TAMP/14/2009-TPT dated 4 May 2009, VOC Port adopted only depreciated value of development cost. The lease rent has been arrived at by applying 15% (for quinquennium 2007-2012) and 16% (for quinquennium 2012-2017) of the sum of depreciated development cost relevant for the period and additional development cost and submitted to TAMP for consideration. The percentage represents the Return on Capital Employed. Details of working for development cost is furnished.												
	(b). It is seen that the figures of development cost as furnished by the VOCPT now at Col no. (4) of its Statement (Option-I and II) are the figures of the original value of Development cost as given by VOCPT during the proceedings relating to the Order of November, 2004. At that time, for the reasons stated in the Order, the moderated Development costs after depreciation were considered to determine the lease rentals then. However, the depreciated value of the development cost now reflected at Col no. (5) of the Statement is lower than the moderated Development costs after depreciation considered in the November, 2004 Order. It is not clear as to how the depreciated value of the development cost at Col no. (5) has been worked out. The VOCPT to explain the position and furnish workings in this regard and reconcile the difference.													
	(c). The VOCPT to explain the basis to arrive at the additional development cost as in Col no. (6) in the Statement (Option-I and II), along with the workings supported by documentary proof/ Rate analysis.	Additional development cost is based on the Assets commissioned for use in the relevant period. Information is furnished.												
	(d). As stated earlier, the lease rentals have been determined taking into account the 15% of the sum total of the old depreciated development cost and additional development cost. For the reasons stated in the November, 2004 Order, the actual development cost was not considered and the depreciated value of development costs was considered. In this backdrop, the reason for considering the additional development cost without depreciation may not be in line with the approach adopted in November 2004 Order. The VOCPT to review the position and revise additional development cost after counting the depreciation. Necessary workings in this regard may be furnished.	Development cost is considered at depreciated value only and working for the same is furnished.												
(ii).	<u>Option – I – State Government Ready Reckoner for both the quinquennium 2007-2012 and 2012-2017:</u>													
	(a). Furnish the copy of the State Government Ready Reckoner, reflecting the value of land considered for Service/ Residential, Industrial and Commercial in its Statement for both the quinquennium 2007-2012 and 2012-2017. If the Ready Reckoner does not reflect the value of individual item, then, how the market value for individual item have been arrived at must be explained.	The market value for individual item (i.e.) Service, Industrial and Commercial have been arrived as per the Report given by the Land Valuer. Reference P44 to 48 of Valuation Report.												
	(b). It is not clear as to how the market value with proportion to industrial and commercial classification has been arrived at in Col. No. (2) in the Statement. Furnish the relevant workings in this regard.	As given in page 44 of the Valuation Report, market value for commercial, industrial and service is done at 100%, 66% and 33% of the commercial rate. The reason for taking into account the average percentage increase is to determine the uniform % increase as furnished in the table below:												
	(c). The reason for taking into account the average of the percentage increase among all the categories like Service/ Residential, Industrial and Commercial as mentioned in Col no. (10) to determine the uniform percentage increase over the existing rate, may be explained. It may be noted that such an approach is leading to the rentals of the Industrial and Commercial Section bearing the brunt of a higher percentage of increase. VOCPT to justify the position.	<table><tr><th>Category</th><th>TAMP rate 2002 (per sqm/ annum)</th><th>Proposed rate for 2007 (per sqm/ annum)</th><th>% increase</th></tr><tr><td>Service</td><td>18.40</td><td>55.81</td><td>203.32</td></tr><tr><td>Industrial</td><td>34.15</td><td>103.59</td><td>203.34</td></tr></table>	Category	TAMP rate 2002 (per sqm/ annum)	Proposed rate for 2007 (per sqm/ annum)	% increase	Service	18.40	55.81	203.32	Industrial	34.15	103.59	203.34
Category	TAMP rate 2002 (per sqm/ annum)	Proposed rate for 2007 (per sqm/ annum)	% increase											
Service	18.40	55.81	203.32											
Industrial	34.15	103.59	203.34											

		Commercial	55.15	167.29	203.34
(iii).	<u>Option – II – Average of actual relevant transactions registered in the last three years for both the quinquennium 2007-2012 and 2012-2017:</u>	The average rate of actual transaction in last three years are as per the Report given by the Land Valuer. The extract of the Land Valuer Report is available in P24 of 48.			
	(a). Furnish details about the actual relevant transactions in last three years and the workings based upon which the VOCPT has determined the market value of land under this option at Col no. (2).				
	(b). The reason for taking into account the average of the percentage increase among all the categories like Service/ Residential, Industrial and Commercial as mentioned in Col no. (10) to determine the uniform percentage increase over the existing rate, may be explained. It may be noted that such an approach is leading to the rentals of the Industrial and Commercial Section bearing the brunt of a higher percentage of increase. VOCPT to justify the position.				
(iv).	<u>Option – III – Highest accepted tender of port lands for similar transactions for both the quinquennium 2007-2012 and 2012-2017:</u>	The highest accepted tender value has been arrived based on the competitive bidding received by the port during the year 2010 and by applying 6% discount factor.			
	(a). VOCPT to clarify whether the value considered in column 8 represent “highest tender value” or “lease rent”. If the value represent highest tender value, please explain as to how the highest accepted tender value has been arrived at by VOCPT at Col no. (8) to determine the lease rentals under Option IV for both the quinquennium 2007-2012 and 2012-2017.				
	(b). From the Note to the Statement furnished by VOCPT, it is seen that the tender is based on award of the highest tender rate by Mrs.,Poovanaithal based on an upfront premium of ₹ 27999 for 30 years. In this regard, the VOCPT is requested to confirm that the said single award of tender represents the entire port lands covering lands for Service/ Residential, Industrial and Commercial purposes. If not, VOCPT to furnish workings to arrive at the market value based on highest tender for the other two categories.				
	(c). The land for which the tender was awarded to Mrs. Poovanaithal may fall under any one of the category i.e. Service/ Residential, Industrial and Commercial purposes. In this backdrop, it is not clear as to how the same can be considered as base value for land for all purposes.	The Valuation Report is structured on the premise that the value of Commercial purpose is realistic and the rate for Industrial and Service purposes is built up with respect to ratios arrived in respect of Sipcot Industrial area. Hence, this may be accepted.			
(v).	<u>Option – IV – Land Value arrived from Lease Agreement for both the quinquennium 2007-2012 and 2012-2017:</u>	The lease agreement copy referred by the Land Valuer in the report is furnished. On perusal of the report of Land Valuer, it is seen that Lease Agreement attached as Annex-IV of the Report pertains to Lease Agreement entered in May 2011 between VOCPT and M/s.Mannariah and Sons Pvt. Ltd. for lease of Godown admeasuring 20,000 sq. ft. @ ₹ 2,20,000 monthly rental (i.e. ₹11.00 per sq. ft/ month).			
	(a). Furnish details about the Lease Agreements considered and the workings based upon which the VOCPT has determined the market value of land under this option as shown at Col no. (2).				
	(b). The reason for taking into account the average of the percentage increase among all the categories like Service/ Residential, Industrial and Commercial as mentioned in Col no. (10) to determine the uniform percentage increase over the existing rate, may be explained. It may be noted that such an approach is leading to the rentals of the Industrial and	The issue of considering average increase is based on procedure adopted in 2004 revision. In as much as valuation adopted for Service, Industrial and Commercial is based on respective weights as per Valuation Report, average increase is considered reasonable and may please be admitted.			

	Commercial Section bearing the brunt of a higher percentage of increase. VOCPT to justify the position.	
(vi).	<u>Option – V – Land Value arrived based on Sipcot Allotment rate for both the quinquennium 2007-2012 and 2012-2017:</u>	
	(a). Furnish the basis along with the workings based upon which the VOCPT has determined the market value of land under this option at Col no. (2).	The market value of land has been arrived based on the report submitted by the Land Valuer for land allotted by VOCPT to SIPCOT dated 26 September 2011.
	(b). The reason for taking into account the average of the percentage increase among all the categories like Service/ Residential, Industrial and Commercial as mentioned in Col no. (10) to determine the uniform percentage increase over the existing rate, may be explained. It may be noted that such an approach is leading to the rentals of the Industrial and Commercial Section bearing the brunt of a higher percentage of increase. VOCPT to justify the position.	The reason has already been explained for the query no.(ii)(c).
(vii).	<u>Option – VI – Land Value arrived based on Land Valuer Report for the quinquennium 2012-2017:</u> As seen from the Extract of the Valuation Report of the Valuer furnished by VOCPT, the Valuer has assessed value of land for port related activity at ₹167.35 lakhs per acre, ₹ 110.45 lakhs per acre and ₹ 55.22 lakhs per acre for commercial, industrial and service purposes respectively as on 1.7.2011. However, the market value considered by VOCPT for the said purposes are seen to be lower than the value assessed by the Valuer. The VOCPT is requested to clarify the position. Further, VOCPT is also requested to furnish the basis along with the workings based upon which the VOCPT has determined the market value of land under this option at Col. No.2 and derived the lease rentals thereon.	₹167.35 lakhs per acre is the average rate for commercial purpose with respect to Tendering rate, Sipcot allotment and Lease Agreement rate (Ref. P42/48 of Valuation Report). On this the rates based on SIPCOT Industrial area for Industry purposes is considered at 66% and for Service at 33%. Ref. P44/48 of report. Market value for Industrial and Service purposes under option I and II are not considered for reasons at P41/48 of the report as the same is not realistic as the registered value is diluted due to the intention to reduce stamp duty etc.

13.1. Though the VOCPT has furnished a revised proposal under cover of its letter dated 25 March, 2013 based on the discussions held by it with the users, it was found that the VOCPT has not furnished information on a few points as agreed at the joint hearing and information/ clarifications sought on few other points. The VOCPT was reminded vide our letter dated 5 April, 2013 to furnish requisite information. In response, the VOCPT under cover of its letter dated 9 May, 2013 has furnished its reply on the remaining points which is brought out in subsequent paragraphs.

13.2. With reference to point of action decided at the joint hearing brought out in para 6.4.(iii) above, the VOCPT vide its letter dated 9 May, 2013 has communicated that a meeting with Port Users was convened on 10 December, 2012. It has forwarded a copy of the minutes of the meeting which was attended by representatives of Port Users viz. M/s.DCW, M/s.IOC and Tuticorin Port Land User Welfare Association (Zone B). The minutes of the meeting brings out the main issues raised by the user associations and the point-wise clarification furnished by VOCPT to them.

13.3. A summary position of the information sought by us and corresponding reply of VOCPT thereon are tabulated below:

Sl. No.	Information sought by us	Reply furnished by VOCPT
(i).	Furnish a Report based on the discussions held by VOCPT with the users as agreed at the joint hearing and also the Minutes of the said meeting held with the users.	A Report on the discussions and Minutes of the meeting held with users is furnished [with reference to para 6.4(iii) above].
(ii).	The revised proposal furnished by the VOCPT also does not clarify the position how the highest tender rate obtained for operation of weighbridge is realistic in representing the facilities, infrastructure and the market value of lands at different areas used for different purposes in Zone-A and Zone-B, as agreed during the joint hearing. The VOCPT is requested to clarify the position whether it has obtained tender rates for other places.	Considering the continuous increase in market value of port land, port has submitted the proposal for revision of lease rent based on the highest tender rate for operation of weighbridge. Further, it is submitted that the port can go for tender for private parties for getting competitive offer on request and need basis only. On this issue no further tenders were called after the subject lease of land for operation of weigh bridge in Zone A [with reference to para 6.4(ii)(a) above].

(iii).	A detailed separate note on court cases filed by M/s.Thiagarajar Mills (P) Ltd. and VTM Limited against VOCPT and to communicate the current status of the courts cases as requested by us vide our letter dated 10 September 2012 and 28 December 2012.	M/s.Virudunagar Textiles Mills Ltd. and M/s.Thiyagaraja Mills Ltd., Kappalure filed Suits in the Sub. Court, Tuticorin against the revision of lease rent w.e.f. 01.07.1997 in case O.S.No.141/98 and O.S.148/98. The case is still pending before the Hon'ble Court. The decision therein will be binding on both sides.
(iv).	A copy of the VOCPT proposal dated 29 November 2012 relating to enhanced levy of lease rent in case of multistoried buildings was forwarded to users/ user organisations seeking their comments. The comments received from the users/ user organisations in this regard have been forwarded to VOCPT as feedback information from time to time. The VOCPT has, however, not replied to the comments of any of users/ user organisations, in this regard.	The reply to the comments of the users/ users organisation on the proposal for levy of lease rent in case of multistoried buildings is furnished.

14. On perusal of the reply furnished by VOCPT vide its letters dated 9 May, 2013 and 28 August, 2013, it was observed that there are still some information gaps in the information furnished by the VOCPT. The VOCPT was, therefore, vide our letters dated 10 September, 2013 and 30 September, 2013 requested to furnish additional information/clarification arising out of its letters dated 9 May, 2013 and 28 August, 2013. The VOCPT vide its letters dated 18 October 2013 and dated 7 January, 2014 has furnished its reply. A summary of the additional information/ clarifications sought by us and reply furnished by VOCPT thereon are tabulated below:

Sl. No.	Information/ clarifications sought by us	Reply furnished by VOCPT
	Our Letter dated 10 September 2013	
(i).	As per clause 6.3(1) (a) of the Land Policy Guidelines, the Scale of Rates proposed to TAMP for revision in lease rental has to be recommended by the Committee decided by the Board. The revised proposal filed by the VOCPT vide its letter dated 25 March, 2013 is, however, not accompanied with copy of the Report of the Committee. The VOCPT is, therefore, requested to forward a copy of the Report of the Committee constituted by the Board of the Port Trust with reference to the revised proposal dated 25 March, 2013.	The revised proposal submitted to the Committee on 07.10.2013 and the Committee report is furnished. Ratification of the Board will be forwarded to TAMP separately. [The VOCPT has subsequently vide its letter dated 7 January, 2014 forwarded a copy of the Board Resolution of the VOCPT ratifying the action of the port in filing the revised proposal for revision of lease rental to TAMP.]
(ii).	As decided in the joint hearing, in view of serious objections raised by users / lessees, the VOCPT was requested vide our letter dated 6 December, 2012 to adequately explain how the highest tender rate obtained for operation of weighbridge is realistic in representing the facilities, infrastructure and the market value of lands at different areas used for different purposes in Zone-A and Zone-B. The VOCPT vide its letter dated 9 May, 2013 has stated that its proposal for reckoning the highest tender rate is considering continuous increase in the market value of port land. The reply furnished by VOCPT does not adequately address the point raised at the joint hearing. The query at para 2(ii) of our letter dated 6 December, 2012 is, therefore, reiterated.	As per Land Management Policy Guidelines 2010 under Cl.6.3(1)(iii) the highest tender rate has been prescribed as one of the options for arriving market value of land. Based on this, the proposal for revision of lease rent from 01.07.2007 to 30.06.2012 and from 01.07.2012 to 30.06.2017 has been worked out. During the joint hearing, the users raised queries on arriving the lease rent on highest tender rate for a particular area and applying it for all port land. As per TAMP's directions, the proposal was reviewed. In the revised proposal, instead of taking the lease rent on upfront premium of the H1 bidder, the land value was taken as per Land Valuation Report under Option III. Option III under Land Valuation Report is prepared based on the average of H1 and H2 bidders. Also, since the tender rate taken is for smaller size plot, the correction factor has been applied by the valuer to achieve the fair market value. The proposed lease rent was arrived only based on the above market value of land for all purpose (i.e.) service, industrial and commercial on ratio basis as recommended by the Land Valuer in the Report.

		<p>The lease rental proposed in the original proposal dated 28 June, 2012 vis-à-vis revised lease rental proposed vide letter dated 25 March, 2013 is tabulated below:</p> <table><tr><th>Sl. No.</th><th>Category</th><th>Original proposal dated 28 June, 2012</th><th>Revised proposal dated 25 March, 2013</th></tr><tr><td>1.</td><td>W.e.f. 01.07.2007 (Zone-A)</td><td>Rate in ₹/ sqm/ annum</td><td>Rate in ₹/ sqm/ annum</td></tr><tr><td></td><td>Service</td><td>415.27</td><td>55.81</td></tr><tr><td></td><td>Industrial</td><td>770.83</td><td>103.59</td></tr><tr><td></td><td>Commercial</td><td>1244.85</td><td>167.29</td></tr><tr><td>2.</td><td>W.e.f. 01.07.2012 (Zone-A)</td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td>Service</td><td>524.33</td><td>111.63 *</td></tr><tr><td></td><td>Industrial</td><td>973.15</td><td>207.18 *</td></tr><tr><td></td><td>Commercial</td><td>1571.57</td><td>334.59 *</td></tr></table> <p>[* VOCPT has applied 2% annual escalation on these lease rent of 1 July, 2011 to arrive at the proposed lease rent as on 1 July, 2012.]</p> <p>In view of the above facts, the revised rates under Option III of the revised proposal submitted by VOCPT may be considered by TAMP.</p>	Sl. No.	Category	Original proposal dated 28 June, 2012	Revised proposal dated 25 March, 2013	1.	W.e.f. 01.07.2007 (Zone-A)	Rate in ₹/ sqm/ annum	Rate in ₹/ sqm/ annum		Service	415.27	55.81		Industrial	770.83	103.59		Commercial	1244.85	167.29	2.	W.e.f. 01.07.2012 (Zone-A)				Service	524.33	111.63 *		Industrial	973.15	207.18 *		Commercial	1571.57	334.59 *
Sl. No.	Category	Original proposal dated 28 June, 2012	Revised proposal dated 25 March, 2013																																			
1.	W.e.f. 01.07.2007 (Zone-A)	Rate in ₹/ sqm/ annum	Rate in ₹/ sqm/ annum																																			
	Service	415.27	55.81																																			
	Industrial	770.83	103.59																																			
	Commercial	1244.85	167.29																																			
2.	W.e.f. 01.07.2012 (Zone-A)																																					
	Service	524.33	111.63 *																																			
	Industrial	973.15	207.18 *																																			
	Commercial	1571.57	334.59 *																																			
(iii).	<p>The VOCPT at para 4 of its reply dated 9 May, 2013 has stated that comments of the users/ user organisations and the proposal of VOCPT dated 29 November, 2012 for enhanced lease rentals in case of multi-storied building is furnished as Annexure-D. It is, however, seen that the VOCPT has not furnished its comments on the comments made by Diamond Shipping Agencies Pvt. Ltd., Tamil Nadu Maritime Academy, SHV LPG India Private Limited, Tamil Nadu Electricity Board, Neyveli Lignite Corporation Ltd. and Tuticorin Salt & Marine Chemicals Ltd. forwarded to VOCPT vide our letters of even number dated 31 December, 2012 and 21 February, 2013.</p>	<p>Reply to the queries raised by Diamond Shipping Agencies Pvt. Ltd., Tamil Nadu Maritime Academy, SHV LPG India Private Limited, Tamil Nadu Electricity Board, Neyveli Lignite Corporation Ltd. and Tuticorin Salt & Marine Chemicals Ltd. has been furnished.</p>																																				
(iv).	<p>Item I (viii) of our letter dated 22 October, 2012:</p> <p>In the said query, the VOCPT was requested to furnish workings to arrive at the proposed lease rentals for the Service/ Residential, Industrial and Commercial areas under Zone-B (non-port related). The port in its reply has stated that rates for Commercial purposes is determined with respect to the market value of land in Land Valuation Report and a multiplier of 0.33 and 0.66 are adopted for Service and Industrial purposes. However, the land value for commercial area under zone B (non-port related) adopted by the VOCPT is not found in the valuation report. The VOCPT has also not furnished detailed working sought by us. Our query at Item no.I (viii) is, therefore, reiterated requesting the VOCPT to furnish workings to arrive at the proposed lease rentals for the Service/ Residential, Industrial and Commercial areas under Zone-B (non-port related).</p>	<p>The proposal submitted by port during 2002 for non-port related activities in Zone B and the same was considered and adopted by TAMP vide Order dated 03.12.2004, for service, industrial, commercial rates as detailed below:</p> <table><tr><th>Category</th><th>Port related (₹)</th><th>Non port related (₹)</th><th>% increase</th></tr><tr><td>Service</td><td>18.40</td><td>34.7</td><td>88.58</td></tr><tr><td>Industrial</td><td>34.15</td><td>63.25</td><td>85.21</td></tr><tr><td>Commercial</td><td>55.15</td><td>102.00</td><td>84.95</td></tr></table> <p>The average % increase of non-port related rates with respect to port related rates was 86.2498%.</p> <p>The same principle was adopted in the present proposal for</p>	Category	Port related (₹)	Non port related (₹)	% increase	Service	18.40	34.7	88.58	Industrial	34.15	63.25	85.21	Commercial	55.15	102.00	84.95																				
Category	Port related (₹)	Non port related (₹)	% increase																																			
Service	18.40	34.7	88.58																																			
Industrial	34.15	63.25	85.21																																			
Commercial	55.15	102.00	84.95																																			

		non-port related activities in Zone B by using the average percentage increase of 80% upon port related lease rent.
(v).	From the detailed working of land value furnished by VOCPT vide its letter dated 28 August 2013 it is seen that the VOCPT has considered the value of land as on 1 July 2007 at ₹ 25.95 lakhs/ acre and ₹ 12.82 lakhs per acre under Option I and II respectively for commercial area as against land value of ₹ 21.70 lakhs/ acre given for both these options in the valuation report. Similar variation is observed in the market land value considered as on 1 July 2011. Explain the reasons for deviating from the land value given by the valuer in land valuation report under these two options for both the quinquennium.	<p>The land valuer has given the land value as ₹ 21.70 lakhs/ acre for commercial area under options I and II. The land valuer has arrived the land value under option I, by taking the average of 10 groups consisting of residential, industrial and commercial areas.</p> <p>VOCPT in the revised proposal has taken the land value as ₹ 25.95 lakhs/ acre for the year w.e.f. 01.07.2007 and ₹ 78.61 lakhs/ acre for the year w.e.f. 01.07.2012 by taking the average value of groups which are classified as commercial and have specific rates as per the valuation report. Detailed calculation sheet is furnished.</p> <p>Under Option II, the land valuer has considered the value of land which are registered during 2006 to 2011 in Mullakadu Village, Tuticorin Division, Meelavittan village and other nearby villages.</p> <p>Whereas under Option II in the proposal submitted by VOCPT, it is stated that the land value has been taken based on the average rate of actual relevant transactions registered during 2008 & 2009 and 2011 in Mullakkadu village only.</p> <p><u>For 01.07.2007 to 31.06.2012</u></p> <p>(Page 23 of 47 of Land Valuation Report 2007)</p> <p>Avg. Val of Two registrations of 2008</p> $(419600+262020)/(1198.75+952.80) \text{ per sqm} = 316.80$ $\text{Value as on 01.07.2007 per acre} = 316.80 \times 4046.86 = 1282062.10$ $\text{Value as on 01.07.2007 lakhs per acre} = 1282062.10/100000 = ₹ 12.82 \text{ lakhs}$ <p><u>For 01.07.2012 to 31.06.2012</u></p> <p>Page 24 of 48 of Land Valuation Report 2011</p> <p>Avg. Val of Two registrations of 2011</p> $(330484+100159)/(300.11+202.341) \text{ per sqm} = 856.52$ $\text{Value as on 01.07.2011 per acre} = 856.52 \times 4046.86 = 3466216.53$ $\text{Value as on 01.07.2011 lakhs per acre} = 3466216.53/100000 = ₹ 34.66 \text{ lakhs}$ <p>Hence, the proposal is in order.</p>
(vi).	Many of the users / lessees such as DCW Limited, Southern Petrochemical Industries Corporation Ltd. (SPIC), Indian Oil Corporation Limited (IOCL), etc., have mentioned that the VOCPT has allotted 127.465 hectares of land on an upfront premium of ₹ 20.91/ sq/ mt/year to NLC Tamilnadu Power Limited (NTPL), in May 2011 and have submitted that this should form the basis for considering the market value of land since land given to units like NTPL are similar to their allotments. They have stated that VOCPT cannot discriminate between port users on the basis of their being privately held or belonging to the Public Sector. The port has while furnishing comments on the views of users have stated that the rate fixed for NTPL, is a Government of India undertaking Organisation establishment of Port based Thermal Plant and National important project. But the point made by the lessees why that cannot form the base of	<p>The land allotted to M/s.NTPL is based on the rate approved by the TAMP communicated in letter No.TAMP/35/2003-TPT dated 03.12.2004 for service category and the payment was made by them on upfront basis for 30 years as per Land Policy Guidelines. Port also considered to allow them for paying the upfront premium. M/s.DCW, M/s.SPIC and M/s.IOC have agreed to pay lease rent on annual lease rent basis at the commercial rates.</p> <p>In this connection, it is submitted that as per Land Management Policy Guidelines port land can be allotted either on upfront premium or annual lease rent basis. M/s.NTPL has requested the port to allot the land on upfront premium basis and the same was accepted by the port for paying upfront premium on service category for 30 years.</p> <p>Port land was allotted to M/s.DCW, SPIC and IOC on</p>

	arriving at the lease rental may kindly be adequately addressed by the port.	annual lease rentals basis under commercial category at that time of allotment and the same was accepted by them. Hence, comparison of allotment of NTPL with other users does not arise at this stage with respect to category of usage viz. Service, Industrial or Commercial.
(vii).	The port may explain the basis of proposing 50% additional lease rent for every additional storey in its proposal dated 29 November 2012.	In order to fix a lease rent in proportionate to the various users those who construct additional floor in the allotted area, port has given a proposal that for single usage 100% and for multistoried buildings additional 50% of the lease rent may be collected for every additional storey. By vertical expansion of the buildings, the use of land is improvised by the lessee without the need for additional land and also earn additional revenue by utilizing structures created in the allotted land without any payment of additional lease rent. Hence, port proposed to levy additional lease rent at 50% of SOR for every additional storey in order to suitably factor in the collection of lease rent. Hence, the proposal submitted by the port may be considered by TAMP.
	Letter dated 30 September 2013	
(viii).	Forward the copy of the Report of the Committee constituted by the Board of the Port Trust and copy of the Board approval.	The VOCPT vide its letter dated 7 January 2014 has intimated that the recommendation of the Committee dated 7 October 2013 on the revised proposal of the VOCPT for revision in the lease rental w.e.f. 1.7.2007 to 1.7.2012 was placed before its Board in the Board Meeting held on 12 November 2013. It has furnished a copy of the Resolution passed by the VOCPT Board approving the Agenda note along with Committee's recommendation.

15. The proceedings relating to consultation in this case are available on records at the office of this Authority. Excerpt of the comments received and arguments made by the concerned parties will be sent separately to the relevant parties. These details will also be made available at our website <http://tariffauthority.gov.in>.

16. With reference to the totality of the information collected during the processing of this case, the following position emerges:

- (i). The existing Rent Schedule for V. O. Chidambaranar Port Trust (VOCPT) was last approved by this Authority vide Order dated 18 November 2004 for a period of five years from 1 July 2002 to 30 June 2007. As brought out in the earlier paragraphs of this Order, the VOCPT had earlier in April 2009 filed a proposal for revision of lease rentals for a period of five years from 1 July 2007 which was taken up on consultation with relevant stakeholders. Since the VOCPT did not respond on the decisions taken at the joint hearing for a long time despite repeated reminders, this Authority vide its Order No.TAMP/14/2009-TPT dated 11 October 2011 disposed of the proposal of April 2009 by treating the same as withdrawn and advised the port to expedite filing its revised proposal. Subsequently, the VOCPT has approached this Authority in June 2012 after a lapse of more than eight months for revision of lease rentals for two quinquenniums viz. 1.7.2007 to 30.6.2012 and 1.7.2012 to 30.6.2017.
- (ii). For the purpose of determining lease rentals for the lands belonging to the Port Trusts, this Authority is mandated to follow the land policy guidelines issued by the Government from time to time vide clause 8 of the tariff guidelines issued by the Government in March 2005. The proposal submitted by VOCPT for revision of lease rental for the two quinquenniums is based on the Land Policy guidelines for Major Port Trusts, 2010. When the proposal was already processed and the entire consultation process and joint hearing was over and this case was taken up for finalisation, the Ministry of Shipping in the Government of India has announced revised Land Policy Guidelines for Major Ports, 2014 in January 2014 which came into effect from 2 January 2014. In this regard the following points are brought out for specific mention:
 - (a). The revised Land Policy guidelines recently issued by the Government is in January 2014. The proposal filed by the VOCPT covers the period 2007 to 2012 and 2012 to 2017. The period 2007 to 2012 pertains to the period prior to the announcement of the 2014 guidelines and the lease rent proposed for the quinquennium 2012 to 2017 also relates to the period prior to the announcement of the 2014 guidelines.

- (b). As already stated above, the proposal filed by VOCPT in June 2012 as per the Land policy guidelines of the 2010 was processed following 2010 guidelines. The entire consultation process with relevant stake holders as well as the joint hearing was held prior to the announcement of the new 2014 guidelines.
 - (c). As per Clause 6.3(I) of the Land Policy Guidelines of 2010, the market value of land can be determined taking into consideration any or all the five factors prescribed in the said guidelines and the lease rent has to be fixed at 6% of the market value of the land so determined. The lease rent fixed by this Authority is subject to annual escalation of 2%.
 - (d). Para 18 (a) of the revised land policy guidelines of January 2014 retains the methodology for determination of market value of the land based on the five factors as prescribed in the Land policy guidelines of 2010. The revised guidelines of the 2014 prescribes the same percentage of 6% for arriving at the lease rental and the rate of annual escalation in the lease rental is also prescribed at 2% with the only difference that these percentages prescribed in the revised Land Policy Guidelines of 2014 are the minimum cap.
 - (e). The proposal filed by the VOCPT under the land policy guidelines of 2010 arrives at the market value of land on each of the factors mentioned in the guidelines and considers return @ 6% on the highest of the market value so recommended by the Committee constituted to review the lease rental. The proposal filed by the VOCPT while complying with the provisions of land policy guidelines of 2010 is also found to be within the factors prescribed in the revised Land Policy Guidelines of 2014 as well.
 - (f). In view of the position brought out in paragraphs 16(ii) (a), (b), (c), (d) and (e) above and also recognising that the broad principles for determination of lease rent in the land policy guidelines of 2010 are retained in the revised land policy guidelines of 2014, this analysis proceeds ahead with fixing lease rentals of the VOCPT lands based on the proposal filed by the VOCPT following the land policy guidelines of 2010.
- (iii). As per clause 6.3(1) (a) of the land policy guidelines of 2010, the Scale of Rates to be recommended by the port to this Authority for revision in lease rental has to be recommended by the Committee decided by the Board headed by the Chairman of the Port Trust.

The initial proposal filed by the VOCPT dated 28 June 2012 was accompanied with a copy of report of the Committee constituted by the VOCPT as per the land policy guidelines of 2010. It is seen that a Committee under the Chairmanship of Chairman (VOCPT) with the District Revenue Officer (Tuticorin District), Chief Engineer, Secretary (VOCPT) and Head of the Departments as other members was constituted by the VOCPT to review and recommend the revised lease rent for port trust lands.

Subsequently, the VOCPT in view of serious objections raised by various users/ user associations and lessees about steep hike proposed in its proposal of June 2012 has reviewed and filed a revised proposal dated 25 March 2013. The revised proposal is also supported with a copy each of the Report of the Committee recommending the revised lease rentals and approval of the Board of Trustees of the VOCPT approving the revised proposal forwarded by the port to this Authority.

One of the users, Chemplast Sanmar Limited (CSL) has stated that the Committee comprising of officers from the Port Trust and the District Revenue Officer is not in consonance with the guidelines of the Government of India and as per the directions of this Authority. The CSL has, therefore, requested to reject the report of the Committee. In this context, it is relevant here to mention that this Authority has not given any directions about constitution of the Committee. The Land Policy Guidelines of 2010 deals with this. The Land Policy guidelines of 2010 stipulate that the Committee to review the lease rental is to be decided by Port Trust Board and is to be headed by the Chairman of the concerned Port Trust. The VOCPT has constituted the Committee under the Chairmanship of Chairman (VOCPT) with District Revenue Officer (Tuticorin District) and the Head of Departments of the port as Members. Therefore, it is found to be in compliance with the clause 6.3.(1)(a) of the Land Policy Guidelines of the Major Port Trusts, 2010. The point made by CSL to reject the report of the Committee, therefore, does not merit any consideration and deserves to be rejected.

As stated by the VOCPT, the Committee constituted by the Port under the Chairmanship of the Chairman VOCPT has considered the Land Valuation Report furnished by the Valuer and has recommended the rates. Thus, the revised proposal filed by the VOCPT which is supported with the copy each of the Report of the Committee recommending the revised rates and which has the approval of the VOCPT Board is found to be in compliance with the land policy guidelines of 2010 and, therefore, relied upon for processing this case.

- (iv). The Tuticorin Custom House Agents' Association (TCHAA) while furnishing their comments on the initial proposal of VOCPT has stated that they did not receive complete valuation report. Subsequently, the TCHAA has in its comments dated 14 December 2012 confirmed that a copy of the Valuation Report was provided to it by the VOCPT. With reference to the submission made by some of other users like SHV LPG India Private Limited,

SPIC Electric Power Corporation Private Limited, Tuticorin Port Land Users Welfare Association, etc., that complete valuation report was not provided to them, the VOCPT at the joint hearing held on 29 November 2013 which was attended by various users/ user associations/ lessees has declared that Valuation Report of M/s.Parthasarathy Associates is available in the office of the port and that anybody can approach the office and refer to the Report. As regards the point made by the SHV LPG India Private Limited that they were not provided opportunity to put forth their views, it is relevant here to mention that SHV LPG India Private Limited have furnished their comments to this Authority which was also forwarded to the VOCPT and the port has also responded thereon. Moreover, a joint hearing was also held on 29 November 2013 providing opportunity to all the concerned users/ user associations/ lessees, including SHV LPG India Private Limited to express their views. Hence, all the concerned stakeholders including SHV LPG India Private Limited have been given sufficient opportunity of being heard.

- (v). (a). The Land Policy Guidelines clearly lay down the procedure and the methodology to be adopted for determining the market value and the lease rental of the port lands. As per Clause 6.3(I) of the Land Policy Guidelines, the market value of land can be determined taking into consideration any or all of the factors like (i) State Government's ready reckoner value, (ii) the average rate of actual relevant transactions in last three years for lands in the port's vicinity, adding 2% escalation per annum, (iii) highest accepted tender value of port lands for similar transaction, (iv) rate arrived at by an approved valuer and (v) any other relevant factors as may be identified by the port.
- (b). The port has determined market value of lands under all the four specific options prescribed in the land policy guidelines. Under the fifth option prescribed in the land policy guidelines which relate to any other relevant factor for determining the market value of land, the VOCPT has considered two factors viz. valuation of land as per lease agreement and valuation of land based on allotment of land by State Industries Promotion Corporation of Tamilnadu Ltd. (SIPCOT). Thus, totally, the VOCPT has determined the market valuation of land under six options.

The DCW Ltd. has sought to argue that the lease rental should be based on the ability to pay by the users rather than based on Land value. But, Land Policy prescribes that the lease rental is to be arrived at based on the market value of land. This Authority is bound by the Land Policy of the Government.

Tuticorin Custom House Agents' Association (TCHAA) has sought to reject the valuation report on various grounds as brought out earlier. But, Land Policy guidelines 2010 prescribe five methods for determination of market value of port land. As per the Land Policy Guidelines, the Committee as decided by the Board headed by the Chairman of the Port Trust may take into account the applicable factor from among the five factors. In the instant case, the Committee headed by the Chairman has taken into account the rate arrived at by an approved valuer appointed by the VOCPT and the Board of the VOCPT has approved the recommendation of the Committee headed by the Chairman of the Port Trust. Clause 6.3(1) (a) of Land Policy does not restrict the Committee to consider a particular method to determine the market value. The market value considered by the VOCPT is the highest among the market value derived based on other six methods. Consideration of highest market value is also in line with the approach adopted by this Authority in other cases as explained in the subsequent paragraphs.

- (c). The increase in the lease rental proposal based on the original proposal of June 2012 filed by VOCPT works out to be 1926% as on 1 July 2007 in comparison to the escalated lease rental applicable as on 30 June 2007. It is seen that in the original proposal of June 2012, the market value of land as on 1 July 2007 under Option IV based on Lease Agreement and Option V based on allotment of land to SIPCOT, is arrived deescalating the market value of the land of 1 July 2011 applying 6% discounting factor. As regards Option III, the VOCPT has considered the highest accepted tender awarded to Mrs. Poovanaithal on upfront premium basis for 30 years and has arrived at annual lease rental rate of ₹1543.40 per sqm/ annum as on 1.7.2011. The lease rent as on 1 July 2007 is arrived at ₹1222.45 per sq. mtr./ annum after applying discounting factor of 6% for five years period. The VOCPT has not considered the various modification factors applied in the land valuation report. The lease rent proposed in the June 2012 proposal based on the approach adopted by the VOCPT has led to steep increase of 1926% in the lease rental. Many of the users/ user associations/ lessees have objected to the steep increase proposed by VOCPT. They also pointed out that in the said proposal, the market value of land for July 2007 is arrived based on the market valuation of land of 2011 and in their view it is not correct. In view of objections raised by many users/ user associations/ lessees on the approach adopted, the VOCPT has reviewed the position and filed a revised proposal dated 25 March 2013. In the said revised proposal, the VOCPT has considered the market valuation of the land as per the valuation report of 1 July 2007 for arriving at the revised lease rental under all these three options. The increase in the proposed lease rental as per the revised proposal dated 25 March 2013 comes to 172% as on 1 July 2007 with reference to the

escalated lease rental prevailing as on 30 June 2007 as against 1926% increase proposed in the original proposal of June 2012, giving relief to the users of VOCPT land.

The Tuticorin Port Land Users Welfare Association drawing reference to the Order dated 13 August 1999 passed by this Authority mentioned that the VOCPT has proposed steep hike in the current proposal nearly to the tune of 2157%. In this context, as already stated earlier, the VOCPT in the revised proposal dated 25 March 2013 has substantially moderated the revised lease rental and the increase proposed is 172% as on 1.7.2007 over the escalated lease rent applicable as on 30.6.2007. Even this increase is inevitable in view of the increase in market value of land due to passage of time.

- (d). The VOCPT has furnished the market valuation report of the port lands prepared by the Land Valuer as on 1 July 2007 and 1 July 2011 which was considered by the Committee appointed by the VOCPT for review of the lease rent of the port lands for the said two quinquennium. The VOCPT in the revised proposal has taken into consideration the market value of the land under six options based on the recommendations of Committee and approved by its Board. The general approach adopted by the Land Valuer in determining the market valuation of VOCPT land and the market value of the land considered by the VOCPT under each of the six methods in its revised proposal dated 25 March 2013 are summarized below:

(1). Option (1). : State Government's ready reckoner of the land value maintained by the revenue department.

- (i). Under this option, the land valuation report gives guideline value of land reportedly based on the State Government Ready Reckoner. Considering modification factor for distance and usage, modified value of land is arrived under 10 Groups for various survey numbers in Mullakadu village under Zone 'A' based on their use i.e. residential use, commercial use, industrial use. The average value of the land for the 10 Groups is arrived at ₹19.67 lakhs per acre as on 1 July 2007 and ₹50.78 lakhs per acre as on 1 July 2011. Considering that the port has provided better infrastructure in terms of broad roads, good lighting, etc., and maintained it well, average market value of land is escalated applying a factor of 10%. Thus, the market value arrived as per the valuation report is ₹21.70 lakhs/ acre as on 1.7.2007 and ₹55.85 lakhs/ acre as on 1 July 2011.
- (ii). From the modified guideline value of the land given in the valuation report, the VOCPT has taken into account the modified guideline value of land with reference to commercial category only. Since the valuation report considers the average value of land of 10 groups which includes lands relating to residential, industrial and commercial purposes, the VOCPT has considered value of lands which are classified as commercial purpose and arrived at the average market value of land at ₹25.95 lakhs/ acre as on 01.07.2007 and ₹78.61 lakhs/ acre for the year as on 01.07.2011. It has furnished detailed calculation in this regard. Exclusion of market value of lands for "service/ residential" and industrial purpose is perhaps because the VOCPT has first arrived at the market value of land for commercial categories. The market value of land for the two other categories are derived based on the market value of land for commercial category. It is seen that the VOCPT has not considered 10% modification factor provided for infrastructure facility in the valuation report.
- (iii). The port has separately considered development cost to the tune of ₹20.22 lakhs per acre for commercial category reportedly taking into consideration the development cost incurred by the port till 2002 and additional development cost incurred for the period 2002 to 2007 both at depreciated value as on 1 July 2007 for commercial category. For the next quinquennium 2012 to 2017, the port has on the same principles considered development cost for commercial category at depreciated value as 1 July 2012 at ₹16.83 lakhs per acre.
- (iv). The market value of land and the development cost for the 'industrial' and 'service/residential' category are thereafter arrived by applying factors 66% and 33% on the aggregate of the market value of land and development cost relating to the commercial category reportedly based on principle prescribed in the Land valuation report.
- (v). Applying 6% return on the market value of land and 15% return on the development cost and summing up the two returns, lease rental is arrived for Zone A for each of

the three categories viz. service/ residential, industrial and commercial for the quinquennium 2007-2012. The Lease rent for the quinquennium 2012-2017 is arrived by the VOCPT which is sum of 6% return on the market value of land as on 1 July 2011 and 16% return on the development cost as on 1 July 2012.

(2). Option (2): Average value of actual comparable transactions registered in the last three years in the port's vicinity

- (i). Under this option, the land valuation report gives the value of land based on actual sale deed registered with the registrar pertaining to the years 2006 to 2011 covering areas such as Mullakadu Village, Tuticorin Division, Meelavittan village and other nearby villages.
- (ii). The land valuation report, however, in the concluding para under this option mentions that though it is an independent method for valuation of land, due to non-transparent practices it rarely reflects the real market value of land and always shows the guidelines value as the transacted amount. Therefore, the land valuation report recommends to consider market value of land as determined under Option I i.e. ₹21.70 lakhs/ per acre as on 1 July 2007 and ₹55.85 lakhs per acre as on 1 July 2011 as the market value of land for option (2).
- (iii). The VOCPT has, however, separately arrived at the market value of land under this option. For this purpose, from the land valuation given in the valuation report, the VOCPT has considered the market value of land of sale deed for Mullakadu Villages for the transaction which are relevant for arriving at the market value of the port lands for the two quinquenniums. The average market value of such relevant transactions is arrived at ₹12.82 lakh per acre as on 1 July 2007 and ₹34.66 lakhs per acre as on 1 July 2011 for commercial category of land in Zone A.
- (iv). As explained under option I above, the port has also considered the depreciated value of development cost at ₹20.22 lakhs per acre and ₹16.83 lakhs per acre as on 1 July 2007 and on 1 July 2012 respectively for commercial category under Zone 'A'.
- (v). The market value of land and the development cost for the industrial and service/residential category is arrived at by applying factors 66% and 33% on the aggregate of the market value of land and development cost of commercial category as already explained under Option I.
- (vi). The lease rental arrived by the VOCPT is sum of 6% return on the market value of land and 15% return on the development cost for each of the three categories viz. service/ residential, industrial and commercial as on 1.7.2007 for the quinquennium 2007-2012. The same approach is followed by the port for arriving at the lease rental for the quinquennium 2012-2017 except for return on depreciated development cost is considered at 16% instead of 15%.

(3). Option (3): Highest accepted tenders received for port lands leased for 30 years on upfront premium basis.

- (i). The highest tender received by the VOCPT for weighment bridge on upfront premium basis is ₹27,999 per sq. metre for 30 years period. The second highest tender received is ₹20,000 per sq. mtr. for the same facility on upfront premium basis for 30 years period.
- (ii). In this context, as already explained in the earlier paragraph, the VOCPT had not gone completely by the valuation report while arriving at the market value of land under option III in the original proposal. The port had considered the highest accepted tender i.e. ₹27,999/ sq. mtr. received on upfront premium as the basis. It did not consider the second highest tender value. The lease rental arrived in the original proposal led to steep increase of 1926% for the quinquennium 2007-2012.
- (iii). In the revised proposal of March 2013, the VOCPT has considered the market value of land as derived in the valuation report wherein considering the significant variation between the highest bidder (H1) and the second highest bidder (H2) is 40%, the average of upfront premium quoted by the first two highest bidders H1 and H2 at ₹23,999/- per square metre is taken as the base [i.e. (₹27,999 + ₹20,000)/2].

- (iv). Since the average upfront premium so arrived is for 30 years period, the factor for arriving at the lease rent payable in the first year is derived. For this purpose, the factor for arriving at the Net Present Value applying 6% discounting factor for 30 years period is arrived. The annual escalation @ 2% applicable in the lease rent as per the land policy guidelines of 2010 is computed for 30 years period. The product of net present value parameter and the annual escalation parameter is computed for 30 years period, and summing this the factor of 17.53 is thus arrived. The average upfront premium of ₹23,999 per sq. mtr. for 30 years period is divided by the factor of 17.53 and the lease rent is derived at ₹1369 per sq. metre. Thereafter, lease rent of land is converted into acre i.e. ₹55.40 lakhs per acre by applying the conversion factor of 4046.86 for converting from sq. metre to acre.
 - (v). From the annual lease rental so derived, the market value of land is derived at ₹443.20 lakhs/ acre applying the factor of 8 reportedly stating it to be the relationship specified by the Government between the annual lease rent and the property lease period less than 50 years.
 - (vi). Further, recognising that the said auctioned property is for 2000 sq. mtrs. whereas the port normally offers larger extent of land ranging from 4000 to 6000 sq. mtrs. for commercial purposes, the port has corrected the market value following the approach adopted in the valuation report by dividing the market value of land by 2 [₹443.20 lakhs per acre/ 2]. The market value of land so derived is ₹221.61 lakhs per acre for commercial category which is reportedly for the year 2011.
 - (vii). Stating that a minimum increase in the land values between the period 1/7/2007 and 1/7/2011 is 100%, the market value of land arrived as on 1 July 2011 under this option is scaled down to half i.e. ₹110.80 lakhs per acre for commercial category [₹221.60 lakhs/ 2] to arrive at the market value of land as on 1 July 2007.
 - (viii). The market value of land for the industrial and service/ residential category are arrived at by applying the factors 66% and 33% respectively on the land value derived for the commercial category.
 - (ix). The lease rent is arrived at applying the prescribed rate of 6% return on the market value of land derived for each of three categories for both the quinquennium for Zone 'A'.
- (4). Option (4): Lease Agreement in the port's vicinity
- (i). As per the valuation report, the market value of land under this option is arrived based on the lease agreement entered in respect of warehouses leased by VOCPT to port users.
 - (ii). From the lease rental, the market value of land is derived following Rent Capitalization method applying various parameters given in the report for this purpose.
 - (iii). The market value of land arrived in the valuation report under this option is ₹64.40 lakhs per acre as on 1 July 2007 and ₹128.80 lakhs per acre as on 1 July 2011 for commercial category under Zone 'A'.
 - (iv). The market value of land for the industrial and service/residential category is arrived in line with the approach followed for other options.
 - (v). The lease rent is arrived applying the prescribed return of 6% on the market value of land arrived for each of three categories.
- (5). Option (5): Based on the allotment of land by State Industries Promotion Corporation of Tamilnadu Ltd. (SIPCOT)
- (i). Under this option, the market value of land is considered based on land allotted by State Industries Promotion Corporation of Tamilnadu Ltd. (SIPCOT) in their industrial estates at Meelavittan village.
 - (ii). Since the lands of SIPCOT are far away from port area, the valuation of land is scaled up applying distance factor of 3.5. Further, Non-availability factor of 1.25 is also applied stating that there is great demand for land and land is not available for allotment.

- (iii). The market value of land is thus arrived at ₹ 69.30 lakhs per acre as on 1 July 2007 and ₹ 151.60 lakhs per acre as on 1 July 2011 for the commercial category under Zone 'A'.
- (iv). The market value of land for industrial and service/ residential category is arrived as applying the 66% and 33% respectively on the land value derived for the commercial category.
- (v). The lease rental is arrived applying the prescribed return of 6% on the market value of land arrived for each of three categories.
- (6). Option (6): Valuation of Land by Land valuer
 - (i). Market value of land under this option is arrived which is the simple average of the market value of land assessed under option III, IV and V.
 - (ii). The market value of land so derived under this option is ₹ 81.50 lakhs per acre for commercial category, ₹ 53.79 lakhs/ acre for industrial and ₹26.90 lakhs/ acre for service/ residential category as on 1 July 2007 for the quinquennium 2007-2012 (upto 30 June 2012). On the same approach, the market value of land for the quinquennium 2012-2017 is arrived at ₹ 167.35 lakhs/ acre for commercial category, ₹ 110.45 lakhs/ acre for industrial category and ₹ 55.23 lakhs/ acre for service/ residential category.
 - (iii). The lease rent is arrived applying 6% prescribed return on the market value of land for each of the three categories.
- (vi). (a). The VOCPT has arrived at lease rental under all the six options as explained above. Based on the recommendations of the Committee, the lease rental is proposed based on the highest lease rent arrived under Option III where the market value of land is derived on the basis of the two (H1 and H2) tenders quoted for weighbridge on upfront premium for 30 years period. Most of the users/ user associations/ lessees have maintained their objections on the lease rent proposed in the revised proposal as well. Diamond Shipping Agencies Pvt. Ltd. has suggested that out of six options considered by the Port, option II which is based on relevant transactions registered in the last 3 years should be considered. The VOCPT has rejected the suggestion clarifying that the value of land under Option I & II are not realistic as these are under statement of value of relevant transactions while registering and cannot be taken as a realistic market land value to determine lease rent.

Tuticorin Custom House Agents' Association and few other user associations/ users have pointed out that as per the Clause 6.3(1) of the land policy guidelines, one of the factors for determining the market value of land is the highest accepted tender for Port land for similar transactions. That being so, the tender invited by the VOCPT for weighbridge cannot be compared to 'similar transactions' of land leased by VOCPT, as mentioned by them. It is also argued by them that it is a single monopoly transaction for which tender has been called by the port. Hence, the highest market value of land derived based on the tender for weighbridge is a monopoly activity of the port and the transaction is not a "similar transaction" to that of the land leased transactions at other places, as further argued by them. Moreover, the said allotment is for small size of plot in comparison to the plots generally allotted by the VOCPT for other purposes. Some of the users have also stated that the value of land for weigh bridge cannot be compared with the value of land allotted to existing leases and that taking the highest value of land of a single transaction is not logical. IOCL and some of the lessees have stated that the weigh bridge earns monthly revenue of 10 lakhs and the other commercial establishment do not earn that kind of revenue. The Tuticorin Custom House Agents Association has also stated that the weigh bridge transaction is leased on upfront basis for 30 years period and it is different from the other leases where the lease rent is payable annually. DCW Limited has stated that considering the tender transaction of the year 2011 to arrive at the market value of land prevailing in the year 2007 amounts to retrospective computation and should be rejected.
- (b). As per this methodology, as rightly stated by some of lessees such as Diamond Shipping Agencies Pvt. Ltd., NLC Tamilnadu Power Limited, Indian Oil Corporation Limited the increase in the lease rental proposed by the VOCPT in June 2012 proposal worked out to 1926% as on 1.7.2007 over the then prevailing escalated lease rental on 30.6.2007 for the Zone A and Zone-B (Port Related).

In view of serious objections raised by users / lessees, the VOCPT was specifically requested to explain how the highest tender rate obtained for operation of weighbridge is realistic in representing the facilities, infrastructure and the market value of lands at different areas used for different purposes in Zone-A and Zone-B. The VOCPT was also requested to clarify whether the said single award of tender represents the entire port lands covering lands for service/ residential, industrial and commercial

purposes. The VOCPT was also requested to have a meeting with users/ user associations and address their concerns.

- (c). Acting on the advice rendered by this Authority, the VOCPT held a meeting with the concerned users/ user associations and subsequent to discussion with them, the VOCPT has filed a revised proposal dated 25 March 2013. In the revised proposal, the VOCPT has considered the market value of the land as given in the valuation report under Option 3 for the quinquennium 1.7.2007 to 30.6.2012 and in the revised proposal dated 25 March 2013, the steep increase proposed by the port in the lease rental in its original proposal has been brought down considerably. The VOCPT has clarified that under option 3 instead of deriving the market value of land on upfront premium obtained for the highest bidder H1, in the revised proposal, market value of land has been considered as per Land Valuation Report which takes into account the average value of H1 and H2 for both the quinquennium.

Further, since the tender rate taken is for smaller size plot, the valuation report applied correction factor to achieve the fair market value of land for larger size plots addressing the concern of the users in this regard.

As regards the point made by the TCHAA that the approach adopted by the valuer to take the average of the 1st and the 2nd highest bidder is not in line with the land policy guidelines, it is relevant here to state that the valuer has adopted this approach as the variation in value between first and the second highest bidder was significantly higher at 40%. If this approach was not adopted, the lease rental proposed under this option would have been much higher.

- (d). For better understanding, a comparative position of the lease rental as approved by this Authority vide its Order dated 18 November 2004 for the period 1.7.2002 to 30.6.2007, escalated lease rent applicable as on 30 June 2007, lease rent proposed by the VOCPT in its proposal of June 2012 and the revised proposal dated 25 March 2012 both based on the highest market value of land obtained under Option 3 along with percentage increase in the lease rent for each of the zones is tabulated hereunder:

- (i). For the period 1.7.2007 to 30.6.2012 – as per VOCPT proposal of June 2012:

(Rate in ₹ / sq.m./ annum)

Sr. No.	Particulars	Rate approved in 2004 Order		Lease rent applicable as on 30.6.2007 after applying 2% annual escalation		Proposed as per VOCPT proposal dated 28.6.2012 for the period 1.7.2007 to 30.6.2012			
						Proposed Lease Rent for the period 1.7.2007 to 30.6.2012		% increase over rate as on 30.6.2007	
		Zone-A & Zone-B (Port related)	Zone-B (Non Port related)	Zone-A & Zone-B (Port related)	Zone-B (Non Port related)	Zone-A & Zone-B (Port related)	Zone-B (Non Port related)	Zone-A & Zone-B (Port related)	Zone-B (Non Port related)
(i).	Service / Residential	18.40	34.70	20.50	38.67	415.27	747.49	1926%	1833%
(ii).	Industrial	34.15	63.25	38.05	70.48	770.83	1387.49	1926%	1869%
(iii).	Commercial	55.15	102.00	61.45	113.66	1244.85	2240.72	1926%	1871%

- (ii). For the period 1.7.2012 to 30.6.2017 – as per VOCPT proposal of June 2012:

(Rate in ₹ / sq.m./ annum)

Based on VOCPT proposal dated 28.6.2012 for the period 1.7.12 to 30.6.2017									
Sr. No.	Particulars	Proposed rate for the period 1.7.2007 to 30.6.2012		Rate as on 30.6.2012 after applying 2% annual escalation		Proposed rate for the period 1.7.2012 to 30.6.2017		% increase over rate as on 30.6.2012	
		Zone-A & Zone-B (Port related)	Zone-B (Non Port related)	Zone-A & Zone-B (Port related)	Zone-B (Non Port related)	Zone-A & Zone-B (Port related)	Zone-B (Non Port related)	Zone-A & Zone-B (Port related)	Zone-B (Non Port related)
(i).	Service/ Residential	415.27	747.49	449.50	809.11	524.33	943.8	17%	17%

(ii).	Industrial	770.83	1387.49	834.37	1501.86	973.15	1751.67	17%	17%
(iii).	Commercial	1244.85	2240.72	1347.47	2425.43	1571.57	2828.83	17%	17%

(iii). For the period 1.7.2007 to 30.6.2012 – as per revised proposal of VOCPT dated 25 March 2013:

(Rate in ₹ / sq.m./ annum)

Sr. No.	Particulars	Rate approved in 2004 tariff Order		Lease rent as on 30.6.2007 after applying applicable escalation factor		As per VOCPT proposal dated 25.3.2013 for the period 1.7.2007 to 30.6.2012			
						Proposed rate for the period 1.7.2007 to 30.6.2012		% increase over the rates as on 30.6.2007	
		Zone-A & Zone-B (Port related)	Zone-B (Non Port related)	Zone-A & Zone-B (Port related)	Zone-B (Non Port related)	Zone-A & Zone-B (Port related)	Zone-B (Non Port related)	Zone-A & Zone-B (Port related)	Zone-B (Non Port related)
(i).	Service Residential /	18.40	34.70	20.50	38.67	55.81	100.45	172%	160%
(ii).	Industrial	34.15	63.25	38.05	70.48	103.59	186.45	172%	165%
(iii).	Commercial	55.15	102.00	61.45	113.66	167.29	301.11	172%	165%

(iv). For the period 1.7.2012 to 30.6.2017 – as per the proposal of VOCPT dated 25 March 2013:

(Rate in ₹ / sq.m./ annum)

VOCPT proposal dated 25.3.2013 for the period 1.7.12 to 30.6.2017									
Sr. No.	Particulars	Rate proposed by VOCPT as on 1.7.2007		Lease rent applicable as on 30.6.2012 after applying 2% annual escalation		Proposed Lease Rent for the period 1.7.2012 to 30.6.2017		% increase over the rates of 30.6.2012	
		Zone-A & Zone-B (Port related)	Zone-B (Non Port related)	Zone-A & Zone-B (Port related)	Zone-B (Non Port related)	Zone-A & Zone-B (Port related)	Zone-B (Non Port related)	Zone-A & Zone-B (Port related)	Zone-B (Non Port related)
(i).	Service/ Residential	55.81	100.45	60.41	108.73	113.86	204.95	88%	88%
(ii).	Industrial	103.59	186.45	112.13	201.82	211.32	380.38	88%	88%
(iii).	Commercial	167.29	301.11	181.08	325.93	341.28	614.31	88%	88%

(e). It is thus seen that in the revised proposal dated 25 March 2013, the increase in the lease rental for the quinquennium 2007 to 2012 works out to about 172% as against 1926% proposed in the original proposal of the VOCPT. For the subsequent quinquennium 2012 to 2017, also though the percentage increase of 88% appears higher than the 17% increase in original proposal of June 2012, it can be seen that revised lease rental if seen in the absolute terms is significantly moderated in comparison to the lease rent proposed by VOCPT in its original proposal.

(f). The VOCPT has submitted that valuation of land under each of the factors prescribed in the land policy guidelines has been done by the Consultant appointed by the port. Then as per provisions in the land policy guidelines of Major Ports of 2010, the valuation of land so arrived under each of the six factors has been taken into consideration by a Committee headed by the Chairman of the port. The Committee has recommended lease rent based on the highest market value of land derived on the highest (i.e. average of first two highest bidders) tender accepted by the Port under the third option for the year 2011. The port has clarified that instead of arriving at the market value of land based on upfront premium of the highest bidder, in the revised proposal of March 2013, as per the valuation report the average upfront premium quoted by the first highest i.e. H1 and the second highest bidder H2 has been considered. Moreover, recognising that the said tender is for smaller size of plot, correction factor has been applied by moderating the market value of land in the valuation report. Further, since the market value of land

so derived is with reference to the transaction relating to the year 2011, it is seen from valuation report that based on the analysis that the market value of land has atleast doubled between the year 2011 and 2007, the value of land arrived under this option as on July 2011 is scaled down to half for arriving at the market value of land as on 1 July 2007. The port has, therefore, justified that proposal filed by the port based on the option III is as per the provisions contained in the applicable land policy guidelines and hence should be considered.

The Tuticorin Custom House Agents Association (TCHAA) has contended that the approach adopted by VOCPT of arriving at the market value of land of 2007 based on market value of land of 2011 under Option III is not approved by the land policy guidelines. In this regard, it is relevant here to mention that approach adopted by the VOCPT as per the valuation report of moderating the market value of land of 2011 to half of it for arriving at the market value of land in 2007 under option III is not found to be unreasonable. As regards the comment of TCHAA that the transaction of weigh bridge is not a 'similar transaction', the VOCPT has outright rejected the contention of TCHAA and categorically stated that the weigh bridge activity is a commercial activity and consideration of the same is in order. This position is relied upon.

Some of the user associations have stated that the land policy does not stipulate consideration of highest value of land and sought to argue that it is in violation of land policy. In this regard, it has to be kept in view that the land policy guidelines does not prohibit the port trust to consider the highest value of land. It gives discretion to the port in this regard. It is further relevant here to state that this Authority while according approval to the lease rental proposals of Cochin Port Trust (COPT) and Visakhapatnam Port Trust (VPT) vide Orders dated 4 May 2010 and 29 November 2010 respectively has held that it would be appropriate for a Port Trust to assess the market value under all options given in the Land Policy guidelines and derive lease rentals based on the one which is most beneficial to the port. Even in the case of the Kolkatta Port Trust (KOPT), this Authority before processing the Order No.TAMP/40/2011-KOPT dated 14 February 2012 for revision of lease rental has insisted the port to re-assess the market values of its estates under all options given in the Land Policy guidelines and derive lease rentals based on the one which is most beneficial to it. The lease rental approved by this Authority in the case of KOPT is also based on highest value of land as recommended by KOPT. In fact, the revised Land Policy Guidelines of 2014 in para 18(a) requires the Land Allotment Committee to take into account the highest of the market value of land determined under the five options. This clearly shows that the Government has endorsed the approach of this Authority adopted in earlier cases mentioned above to arrive at the lease rental under all the options prescribed in the Land Policy Guidelines and consider the one which is much beneficial to the port.

In view of clarification furnished by the VOCPT and bearing in mind that the Committee headed by Chairman (VOCPT) and comprising of Head of the Departments of the port trust and which also included District Revenue Officer, appointed for fixation of the Revised Rent Schedule, has, after considering the market valuation of land under all the six options recommended to consider the highest market value of land obtained under option 3 for arriving at the proposed lease rental and also recognising that the Board of Trustees of VOCPT has approved the revised proposal, and that the proposal filed by VOCPT is in line with the land policy guidelines and also in line with the decision taken by this Authority in determination of lease rental in other Major Port Trusts, this Authority is inclined to accept the approach adopted by VOCPT in determining the lease rental based on the highest market value of land under Option 3.

The land valuation report considered by the Consultant for arriving at the market value of land for the quinquennium 2012-2017 is as on 1 July 2011. Recognising that the lease rental arrived based on the highest market value of land is with reference to the valuation as on 1 July 2011, the port has applied 2% annual escalation to arrive at the lease rent as on 1 July 2012 for the quinquennium 2012-2017. The approach adopted by the VOCPT to update the lease rental as on 1 July 2012 is seen to be reasonable and appropriate and the quantum of escalation applied is at the level prescribed in the land policy guidelines of 2010 and hence is accepted.

One of points made by SHV LPG India Private Limited (SLIPL) is that the determination of lease rental should not be linked as a percentage of market value of land but should be arrived considering 2% to 3% increase over the prevailing lease rental. The point made by the SLIPL is not found to be in line with the land policy guidelines of 2010. It has to be recognised that land is the scarce resource of the port trust. The land policy guidelines specifically stipulates that the lease rent should be based on the market value of the port land. Therefore, linkage of rate to market value is inevitable.

- (vii). (a). Some of the users/ lessees such as DCW Limited, Southern Petrochemical Industries Corporation Ltd. (SPIC), Indian Oil Corporation Limited (IOCL), etc., have pointed out that the VOCPT has allotted 127.465 hectares of land on an upfront premium of ₹ 20.91/ sq/ mt/ year to NLC Tamilnadu Power Limited (NTPL), in May 2011 and have submitted that this should form the basis for considering the market value of land since land given to NTPL is similar to their allotments.
- (b). When the VOCPT was requested to examine and respond to the submission made by the lessees, the VOCPT has submitted that as per Land Management Policy Guidelines of 2010, port land can be allotted either on upfront premium or annual lease rent basis. Based on the request of M/s.NTPL, the land was allotted to M/s.NTPL based on the lease rent approved by this Authority in the Order No.TAMP/35/2003-TPT of the year 2004 for "service category" and the allotment was done on upfront premium basis on service category for 30 years. On the other hand, land allotted to M/s.DCW, SPIC and IOC is on annual lease rentals basis under "commercial category" at that time of allotment of land and the same was accepted by them. The VOCPT has submitted that since the purpose of land allotment to NTPL is for "service category", comparison of allotment of lands to NTPL with other users does not arise at this stage with respect to category of usage viz. Service, Industrial or Commercial.
- (c). The VOCPT has not adequately addressed the point made by some of the users/ user associations. The port has reported that the lease for the land allotted to NTPL was fixed on upfront premium basis applying the lease rent approved in the 2004 Order of this Authority, duly escalated. The Land Policy guidelines stipulate the five factors for determining the market value of land which has been listed out in the earlier paragraphs. The land policy guidelines do not prescribe arriving at market value of land based on allotment of land on upfront premium considering the lease rent approved by this Authority in the last Order as the basis amongst the five factors prescribed in the guidelines. Such an approach may not represent the realistic market value of land. The argument of some of the users to adopt this as the basis is not found to be in line with the 2010 guidelines.
- (viii). The lease rental arrived by the VOCPT under Option 1 and 2 includes 15%/ 16% return on the development cost in addition to the prescribed rate of 6% return on the market value of the land. Many of the users/ user associations have raised objection on the inclusion of 15%/ 16% return on the development cost stating that it is not in line with the land policy guidelines of 2010. The land policy guidelines of 2010 do not provide for allowing any return on the development cost in addition to 6% return on the market value of land. The Tamil Nadu Maritime Academy (TNMA), DCW Ltd. and TCHAA have pleaded for reduction in the development cost.
- Consideration of development cost relates to option I and II. It has to be recognised that the final lease rent proposed by the VOCPT is based on option III. Since the proposed lease rent is arrived based on the option III as proposed by the VOCPT, any modification about exclusion/ moderation in the development cost and return thereon under Option I and II will not have any impact on the final decision of this Authority and hence no modification is made in the statement attached as **Annex - I (a) and (b)**.
- (ix). As already explained in the earlier paragraph, the VOCPT has considered the market value of land for the "commercial" activity as the base and arrived at the market value of land for industrial/ service category at 66% and 33% of the market value of land considered for the Commercial category respectively under each of the six options for both the quinquenniums for Zone 'A'. The port has justified this stating that this is as per the ratio adopted by the valuer in the valuation report. It is seen that in the last tariff Order as well the VOCPT had arrived at the market value of land for service/ residential and industrial purpose at 62% and 34% of the market value of land for commercial category. Recognising that the percentages now adopted are closer to the level considered and accepted in the last tariff Order and also recognising that above methodology of arriving at the lease rental for the service/ residential and industrial is based on the valuation report which has been considered by the Committee appointed by the VOCPT for review of the lease rental and also approved by the Board of Trustees of the VOCPT, this Authority relies and proceeds based on the approach followed by VOCPT for valuation of land for these two categories.
- (x). (a). It is seen that no separate valuation of land is undertaken for Zone 'B' for each of the options except Option 1. The Valuation Report assesses the market value of land for Zone 'B' at ₹ 110.80 lakhs/ acre as on 1 July 2007 and ₹ 526.40 lakhs/ acre as on 1 July 2012 under the first option i.e. based on the guideline value of land as per the State Government's Ready Reckoner for North Beach Road and South Beach Road. The land valuation Report states that port lands at Zone 'B' are in the heart of the Tuticorin port city and hence value of its land will be higher than the valuation of land for Zone 'A'. However, considering that the major part of the land in Zone 'B' is used for port related activity inside the security wall, the Land valuation report recommends to consider market value of land for Zone 'B' at the level of Zone 'A'. The Committee appointed by the VOCPT has also, based on the report of the land valuer considering the value of land for Zone 'B' port related activity at par with Zone 'A', recommended the lease rentals for Zone 'B' (port related) same as Zone 'A'. The approach adopted by VOCPT for

valuation of land in Zone 'B' (port related) is not found to be scientific to represent the realistic market value of that land in Zone 'B' (port related). However, recognising that such approach is based on the valuation report and has also been recommended by the Committee, the approach for arriving at lease rent for Zone B (port related) at par with lease rent for Zone A is considered in this analysis.

- (b). As regards zone B (non-port related activity), the lease rental is arrived by VOCPT applying 80% increase over the lease rent proposed for Zone B (port related activity). On seeking the basis for adopting such a percentage linked to Zone B (port related activity), the VOCPT has clarified that it is based on similar approach followed in the last tariff Order of 2004. In the said Order, the lease rental for Zone 'B' (non-port related activity) was 88.58%, 85.21% and 84.95% more than the lease rental prescribed for Zone B (port related activity) for service/ residential, industrial and commercial category respectively. Based on these percentages, the average percentage increase works out to 86.5%. Based on this average position, the port has considered average percentage increase at 80% over the lease rental of Zone B (port related) to arrive at the proposed lease rental for Zone B (non-port related activity) for each of the three categories. Based on the clarification furnished by the VOCPT and recognising that the proposed rates are based on the recommendation of the Committee appointed by the VOCPT and has been approved by the VOCPT Board, this Authority is inclined to consider the approach followed by VOCPT for arriving at the lease rental for Zone B (non-port related) as proposed by the VOCPT.
- (xi). It is seen that in the current exercise, the VOCPT has not independently arrived at market value of lands for Zone A for each categories except for commercial category. As regards Zone B, the lease rental for port related activity is treated at par with lease rental of Zone A. The lease rental for Zone B (non-port related activity) is arrived as a percentage increase over lease rental derived for Zone B (port related activity). Moreover, the lease rental for different categories viz., service/ residential and industrial purpose is also arrived linking it as a percentage of lease rent for commercial category. Whilst the approach adopted by the VOCPT is relied upon and considered in the current exercise for determining lease rental for the two quinquennium, the VOCPT is advised that at the time of next tariff review, it should undertake the exercise of valuation of land for both the zones 'A' and 'B' independently for the each categories in these zone following the applicable land policy guidelines.
- (xii). The VOCPT has arrived at lease rent under each options as briefly explained in the preceding paragraphs and has arrived at percentage increase in the lease rent as on 1 July 2007 with reference to the updated lease rent as on 30.6.2007 for each of the three categories. Subsequently, the Port has arrived at average of the percentage increase among all the three categories which is taken into account for finally arriving at the lease rental for each of three categories under each of the six options. This is reportedly done to have uniform percentage increase across the three categories. The land policy guidelines of 2010 stipulates that lease rent is to be determined by allowing 6% return on the market value of land. The approach adopted by VOCPT will not meet the said stipulation in the 2010 guidelines as the actual rate of 6% return on the market value of land for arriving at the lease rental will not be exactly 6%. The approach adopted by the VOCPT of taking average percentage increase will result in flow of cross subsidy between different categories where one category will have to bear the brunt of higher lease rent compared to the other categories. Incidentally, clause 2.11.4 of the 2005 tariff guidelines recommends to phase out cross subsidization in tariff. For the purpose of our analysis, lease rent is computed strictly considering 6% return on the market value of land of the respective category as stipulated in the land policy guidelines of 2010 instead of taking average percentage increase over the escalated lease rent derived by the VOCPT.
- (xiii). Subject to the discussions above, the statement furnished by VOCPT showing the market value of land, lease rentals arrived by the above mentioned six methodologies is modified and modified statement is attached as **Annex - I (a) and (b)**.

The lease rentals approved by this Authority for the quinquennium 2007-2012 would lead to an increase in the lease rentals to the tune of 164%, 185%, and 167% in service/ residential, industrial and commercial categories in Zone A and Zone B (port related) as against uniform increase 172% for the corresponding categories in Zone A and Zone B (port related) proposed by the VOCPT as on 1 July 2007 as compared to the escalated lease rentals being paid by the users of land as of 30 June 2007.

The increase in the lease rentals for Zone B (non-port related) for the same quinquennium works out to 152%, 177%, and 160% in service/ residential, industrial and commercial categories as against increase of 160%, 165%, and 165% for the corresponding categories proposed by VOCPT as on 1 July 2007 as compared to the escalated lease rentals being paid by them as of 30 June 2007.

For the quinquennium 2012-2017, the increase in lease rental as on 1 July 2012 approved by this Authority works out to be 88% at the level proposed by VOCPT in each of the service/ residential, industrial and commercial categories for the Zones A and Zone B (port related and non-port related) as compared to the escalated revised rental (approved) and payable by users/ lessees as on 30 June 2012. Recognising the objection to the steep increase earlier proposed by the port in the lease rentals, the VOCPT, after consulting the stakeholders, has

moderated the increase proposed earlier in its original proposal of July 2012 and brought down substantially to address the concerns of the stakeholders. It is further to be noted that the Land Policy Guidelines of the Government announced in the year 2010, requires the lease rentals to be revised every five years based on the prevailing market value of the land. The market value of the land is bound to go up particularly, with the passage of time. The VOCPT has framed the proposal following the Land Policy Guidelines and the hike in the lease rentals is inevitable.

- (xiv). (a). During the processing of the proposal for revision of lease rental, the VOCPT proposed to incorporate a proposal for levy of higher lease rent in case of multistoried buildings. The VOCPT has contended that the port lands are leased to various parties on long term license basis for construction of warehouses, office buildings and plant for generation of power and other industries. The lease rent fixed is with reference to the area leased for service/ industrial/ commercial purposes. Some lessees have constructed a single storey building, whilst some others have constructed multi-storied building and as such the utilization of the leased area is not uniform. The lessees pay the same lease rent for the land though there is difference in the degree of usage of the same space by individual lessees. In order to factor differential use by different lessee, the VOCPT has proposed to levy 100% of the proposed lease rent for single storey building and for multi-storied building, additional 50% is proposed to be collected for every additional storey over and above basic floor rate. Most of users consulted on this proposal have raised objection on the said proposal of VOCPT. SHV LPG India Private Limited has argued that the lease agreement prescribes rent for the land leased by the VOCPT and it does not have any stipulation to charge additional rent for multistoried buildings. Some of the users/ user association have pointed out that multistoried construction is essential for industrial activities like installation of control room, substation, conference room, etc., and they are not fetching additional revenue in the form of rent for such utilisation of port land. It only leads to optimum utility of ports land. Tuticorin Custom House Agents' Association has pointed out that the construction of multistorey building has been at the cost of the lessees and hence proposal of VOCPT to collect lease rent on the construction of single multistory building is not correct.
- (b). When sought to explain the basis for arriving at the proposed lease rent for multistorey building, the port has sought to justify its proposal stating that by vertical expansion of the buildings, the use of land is improvised by the lessee without the need for additional land and they also earn additional revenue by utilizing structures created in the allotted land without any payment of additional lease rent. Hence, it has proposed to levy additional lease rent for first storey and for every additional storey at the proposed level. The VOCPT has further submitted that lessees derive additional gain by use of multistoried construction and hence port is justified to levy additional lease rent for floor above the base floor at the level proposed by the port.
- (c). As rightly pointed out by some of the users/ user associations, the Land Policy Guidelines of 2010 do not mention about factoring valuation of buildings and structures while arriving at lease rent. It is, however, relevant here to mention that in the case of Kolkatta Port Trust (KOPT), the rent schedule for Kolkatta Dock System (KDS) which was approved by the Government of India in 1996 prior to constitution of this Authority already prescribed the rates for structures. The KOPT had, therefore, in its proposal for revision in lease rent for lands sought approval of the revised rates for structures along with revision in the rates for land. This Authority while approving the revised lease rent of the KOPT in Order No.TAMP/40/2011-KOPT dated 14 February 2012 had held that if only the rentals for the land is revised based on its market value and the rentals for the structures which already existing in their rent schedule is left untouched, it may lead to an anomalous position where a lessee for an open land would pay increased rentals on account of the updation of land values whereas a lessee of the structure, who enjoys value added services at the structures, as compared to a lessee of an open land, would not be subjected to any increase in his rentals. In the KOPT case, the port had also furnished the Written Down Value (WDV) for the structures at KDS. This Authority in the said Order has approved revised lease rent on structures maximum to the extent of 30% in the then existing rentals escalated as of the year 2010 or the rate proposed by the KOPT whichever was lower.
- (d). With reference to the said proposal of the VOCPT, though it is admitted that the lessee by constructing storeys derives the benefit in terms of more utilisation of the same land area, it has to be recognised here that, as rightly pointed out by the TCHAA, the cost of construction of the building on the land in the VOCPT case is incurred by the lessee and not by the port as in the case of the KOPT. This position is not denied by VOCPT.

It has to be further recognized that whilst the market value of the land appreciates, the cost of building depreciates. Despite request, the VOCPT has not explained the rationale or the basis for adopting lease rent for structures as a percentage of the proposed lease rent for land. In the absence of any appropriate

basis furnished by the VOCPT and in view of the above deficiencies observed in the proposal, the said proposal of the VOCPT for rates for multistorey building could not be approved. The VOCPT is, therefore, advised to file a well analysed proposal in light of the above observation, if the ownership position for structures prevailing at VOCPT for the structure is at par with the position obtaining at KOPT.

- (xv). Tuticorin Port Land Users Welfare Association (TPLUWA) has expressed grievance against reportedly abnormal hike proposed in the lease rent. The association has requested the VOCPT that taking into account their economically backward nature of small petty shops and fishing related activities carried out at Zone B a special treatment should be given to these categories of lessees by categorising them under Zone-B 'service' category as done by the VOCPT earlier instead of categorising them under Zone-B 'commercial' category for the purpose of levy of lease rental. Acceding to the request of TPLUWA, the VOCPT has responded positively and in the revised proposal dated 25 March 2013, the Port has agreed to the request of TPLUWA to levy lease rent as applicable to 'service' category under Zone-B (Non-port related), in respect of few categories of small petty shops situated in sea shore of South Beach Road, viz. Petty Ship and Stall, Stackyard for ice fish, Cycle Repair Shop, Saloon, Fishing Spare parts Store, Petty Shop, Shed for Stacking Yard (i) and (ii), Shed for Stacking Yard (ii), Coir Shop, and Marine Spare parts (i) and (ii). As stated in the subsequent paragraph, this Authority does not have any mandate to interfere in the matter of classification of land which is under the domain of the Port trust. However, since the VOCPT has agreed to apply the lease rent for Zone B (non-port related) applicable for service category in respect of eleven items of shops listed above, it is found appropriate to insert a suitable note in the Scale of Rates approved by this Authority listing out these eleven petty shops to operationalise the arrangement and to avoid any ambiguity and dispute in this regard.
- (xvi). (a). Few users / lessees have raised objection on the classification of land by the VOCPT. Both SHV LPG India Private Limited and DCW Limited have requested that their land should be re-classified under "industrial" and not under "commercial". The IOC has requested that the land allotted to them should be classified under "service" and not under "commercial" category. The VOCPT has rejected the requests made by the IOC Ltd., DCW Ltd. and SHV LPG India (P) Ltd. for reclassification of land. It has clarified that the land allotted by the port is for carrying out commercial activities for IOC Limited and the land allotted by the port to SHV LPG India Private Limited and DCW Limited is for industrial activity and hence the classification of land by the Port is in order. With reference to the points raised by users/ lessees about classification of land, it is relevant here to mention that the mandate of this Authority is to fix the Scale of Rates and conditionalities governing the rates for the use of port trusts land. This Authority determines lease rent for the Port trusts land following the applicable land policy guidelines. The issue about classification of land is beyond the jurisdiction of this Authority and hence it is not possible for this Authority to interfere in the matter of classification of the land by the concerned Major Port Trusts in individual cases.
- (b). SEPC Power Private Limited has requested that the classification of port users should be done irrespective of the position whether the user is belonging to the Public Sector or to private sector. The VOCPT has stated that it is for this Authority to take a decision. The point made by the VOCPT that this Authority will decide about classification of the port user is not covered by the statutory powers conferred on this Authority. The mandate given to this Authority under Section 49 of the MPT Act is to determine the Scale of Rates and prescribe statement of conditions for the port lands. Accordingly, this Authority fixes the Scale of Rates and prescribe statement of conditions for the overall port lands. It is for the concerned port trust to apply the Scale of Rates approved by this Authority following the applicable land policy guidelines.
- (c). VOCPT has categorised land in Zone-B as "Port related" and "Non-port related". The Tamil Nadu Maritime Academy (TNMA) states that as per clause 5.2.1.1(a) no distinction should be made between port related and non-port related in fixing rate since the rate proposed for non-port related purpose in Zone-B is higher than the rate proposed for port related purposes in Zone-B. The clause referred by TNMA is with reference to 2004 Land policy of the Government. The corresponding clause 6.2.1 also of the Land Policy Guidelines of 2010, the policy guidelines under which the VOCPT proposal is considered, does not stipulate such distinction. That no distinction should be made between port related purposes and non-port related purpose is with reference to allotment of land as stipulated in the said clause and not for fixation of lease rental/ license fee for port land.
- (xvii). Tuticorin Custom House Agents Association has pointed out that the Land Use Plan of Port classifies the port areas into eight categories; however, the VOCPT has categorized the area into only 3 zones in violation of the Land Use Plan. In this regard, VOCPT has stated that the three categorization of land i.e. service/ residential, industrial and commercial category is approved by this Authority. The point made by VOCPT that this Authority

has approved three categorization of land does not give complete and correct picture. Para 5 of the Land Policy Guidelines of 2010 clearly requires the Major Port Trusts to have a land use plan for the entire land which has to be approved by the Port Trust Board and forwarded to the Government. Para 6 of the land policy guidelines stipulates that land can be allotted on the basis of the approved land use plan/ zoning. Categorisation of the Port Trust Land and its allotments is prerogative of the concerned Port Trust and it does not fall under the domain of this Authority. The lease rental approved by this Authority for the three categories viz. service/ residential, commercial and industrial in the last tariff Order of 2004 is completely based on the proposal of the Port Trust. In fact, lease rent with the same classification of land was notified in the tariff Order of 1 July 1997 which is also based on the then proposal filed by the VOCPT. This Authority does not have any mandate to categorize the lands of the Major Port Trusts which is under the domain of the concerned Major Port Trusts as per Land Policy Guidelines of 2010.

- (xviii). The TCHAA has stated that revision in the lease rent proposed by the VOCPT in its earlier April 2009 proposal was objected by the users/ association as unrealistic and hence the Port Trust was directed by this Authority to submit the revised proposal. Diamond Shipping Agencies Pvt. Ltd. (DSAPL) has stated that the earlier proposal filed by the VOCPT in April 2009 was rejected and returned by this Authority on the grounds that the port had sought retrospective revision in the lease rent which was objected by many users and association and that the VOCPT was advised to revise the base rate on the basis of the average value of the actual land registered in the past three years. With reference to the point made by the TCHAA and first point made by DSAPL, it is clarified that this Authority in its Order dated 11 October 2011 decided to close the earlier proposal of April 2009 as the VOCPT had not taken necessary actions on the three action points decided at the joint hearing which had been brought out in para 9.2. of the said Order and not for the reasons cited by the DSAPL and TCHAA.

The point made by the DSAPL that the VOCPT was advised by this Authority to revise the market value of land on the basis of the average value of the actual land registered in the past three years is not found to be the correct position. As brought out in para 9.2. of the said Order, one of the action points for the VOCPT at the joint hearing was to assess the market value of land by engaging an approved valuer as envisaged in the 2010 land policy guidelines. In fact, it is seen that the VOCPT in the current proposal has engaged the approved valuer to assess the market value of land as advised in the last tariff Order.

- (xix). The VOCPT has not proposed any specific conditionalities governing the lease rentals. For the reasons explained in paragraph 16(ii) that the current proposal has been processed following the Land Policy Guidelines of 2010 and also recognising that the lease rent fixed by this Authority for the two quinquennium 2007-2012 and 2012-2017 which is given retrospective effect from 1 July 2007 and 1 July 2012 respectively for the reasons explained in the subsequent paragraph, the lease rent approved has to be governed by the terms and conditions of the land policy guidelines of 2010. Since the VOCPT has not proposed any terms and conditions, a suitable note is incorporated stating that all terms and conditions governing the lease rent/ license fee shall be as per the land policy guidelines of 2010 issued by the Ministry of Shipping in the Government of India.
- (xx). As per the land policy guidelines of 2010, the lease rent fixed by this Authority is subject to an automatic annual escalation at 2% per annum. A note is, therefore, inserted under the rent schedule to state that lease rent prescribed as on 1 July 2007 is subject to 2% annual escalation for the period 1 July 2007 to 30 June 2012 and the lease rent prescribed as on 1 July 2012 is subject to annual escalation @ 2% from 1 July 2012 to 30 June 2017.
- (xxi). This Authority has passed an Order No.TAMP/34/2001-TPT dated 27 August 2002 fixing lease rent of ₹2016/- per acre per annum following the then applicable land policy guidelines revising the lease rate for the land leased out to M/s.Tuticorin Salt & Marine Chemicals Limited (TSMC). The rate was approved with retrospective effect from 8 July 1998. The Tuticorin Salt & Marine Chemicals Ltd. during the proceeding of this case has pointed out that the Hon'ble High Court of Madras has stayed the Order of this Authority dated 27 August 2002 in Writ Appeal No.3941 of 2003 and has further stated that the Hon'ble High Court of Madras, by its Order dated 22 October 2007 in the Writ Appeal No.6450 of 2003 has passed Orders directing the appellant to pay at the rate of ₹900 per acre for the past period from 08.07.1998 to 31.10.2007 and thereafter to pay at the rate of ₹ 1000 per acre starting from 1 November 2007. The TSMC has contended that since the matter is subjudice, VOCPT has to follow the court orders and cannot increase the land rent for salt land. It has requested VOCPT to fix rent for salt land in conformity with the rent fixed by State Government and Central Government for their salt land. The VOCPT has clarified that revision of lease rent for the land allotted to M/s.TSMC does not come under the current proposal filed before this Authority and the Port has to propose a rate separately in this regard with effect from 08.07.2008. The VOCPT is, therefore, advised to initiate appropriate action in line with the applicable land policy guidelines and in consistent with the direction, if any, issued by the Hon'ble High Court in this matter.
- (xxii). (a). The VOCPT has stated that Tamilnadu Electricity Board (TNEB) has filed two cases in the Hon'ble High Court of Madras for retransfer of Port land to TNEB and challenging the revision of lease rent by this Authority in the last tariff Order of 2004. The VOCPT has stated that the Hon'ble High Court of Madras at Chennai has dismissed the Writ Petitions filed by the TNEB and that the port is awaiting for

the judgment copies. The Court Order in this regard is not made available while processing this case. It is for the VOCPT to comply with the directions of High Court in the litigation reportedly dismissed by the Hon'ble High Court. As regards the point made relating by TNEB about their request to the VOCPT for retransfer of port's land to TNEB, this Authority does not have any mandate on this matter.

- (b). Tamil Nadu Generation and Distribution Corporation Limited (TANGEDCO) has stated that consequent to observation of the Hon'ble High Court, they are in the process of negotiating with VOCPT on the lease rental and hence has requested this Authority not to publish the revised lease rental till the matter is amicably settled between the TANGEDCO and the VOCPT. In this regard, it is clarified that it is always open to both the parties to go for negotiation or settlement if they decide to do so and this Authority has nothing to do in this regard. It has to be recognised that the lease rent fixed by this Authority is for the port lands as a whole and not with reference to any individual lessee/ user. Merely on the ground that some negotiation is being undertaken between the TANGEDCO and VOCPT, notification of the revised lease rental cannot be withheld.
- (c). Thiagarajar Mills (P) Ltd. and VTM Limited during the proceedings of this case have brought out that they have filed a case against VOCPT for the exorbitant increase in revision of lease rent and the case is pending with the Court. The VOCPT has also admitted that the case is pending for disposal before the Court and has agreed that the decision will be binding on both the sides. It is, therefore, clarified that the applicability of revised lease rents in case of Thiagarajar Mills (P) Ltd. and VTM Limited will be governed by the orders of the concerned Hon'ble Court.
- (xxiii). (a). The proposal of the VOCPT seeks approval of rates for two quinquenniums with retrospective effect from 1 July 2007 for the quinquennium 2007-2012 and from 1 July 2012 for the quinquennium 2007-2012. Most of the users/ user associations/ lessees have strongly objected the proposal of the VOCPT seeking retrospective revision in the rates. They have pointed out that the revised rate should have prospective effect only from the date of actual approval of the rates.

Significantly, Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 calls for fixation of rates from time to time. It is admitted that ordinarily as per clause 3.2.8. of the 2005 guidelines, the Scale of Rates approved by this Authority is given prospective effect. It is, however, relevant to mention here that for fixation of lease rent, as per Clause 8 of the 2005 guidelines, this Authority is bound by the Land Policy guidelines issued by the Government for arriving at the lease rental for Major Port Trusts land. Clause 6.3(1)(d) of the land policy guidelines of 2010 stipulates that the Scale of Rates will be revised every five years. The lease rent approved by this Authority in the last tariff Order of November 2004 clearly mentioned that the rates are effective from 1 July 2002 SOR and will be reviewed after five years. The position that the lease rentals for the lands of VOCPT will be reviewed after expiry of five years i.e. from 1 July 2007 and from 1 July 2012 is in the knowledge of all the stakeholders. The VOCPT has accordingly sought approval to the revised rates retrospectively w.e.f. 1 July 2007 for the quinquennium 2007-12 and w.e.f. 1 July 2012 for the quinquennium 2012-17.

In view of the clear Government guidelines in this regard, it is necessary to consider revision of lease rents at VOCPT retrospectively even though this Authority does not ordinarily resort to retrospective fixation of rates. Accordingly, the objection of the stakeholders in this regard is dismissed. The revised rates approved for the quinquennium 2007-12 will have effect from 1 July 2007 and the revised rates approved for the quinquennium 2012-17 will have effect from 1 July 2012. A suitable note is, therefore, inserted to this effect in the rent schedule stating the revised rent approved for the quinquennium 2007-2012 will come into effect from 1 July 2007 and will be valid till 30 June 2012 and the lease rent approved for the quinquennium 2012-2017 will come into effect from 1 July 2012 and will remain valid till 30 June 2017.

In fact it is relevant to mention here that this approach is being followed not only in the case of the VOCPT but also in the other Major Port Trusts. In the case of the Visakhapatnam Port Trust, the lease rent approved by this Authority vide Order No.TAMP/37/2009-VPT dated 29 November 2009 for the two quinquennium 1998-2003 and 2003-2008 was given retrospective effect from 1 April 1998 and 1 April 2003 for the two quinquennium respectively as proposed by the VPT following the applicable land policy guidelines. Subsequent revision in the lease rent of the VPT lands approved vide Order No.TAMP/63/2011-VPT dated 19 June 2012 was also given retrospective effect from 1 April 2008 as proposed by the VPT.

The lease rental approved in the case of New Mangalore Port Trust vide Order No.TAMP/15/2007-NMPT dated 16 June 2010 was also given retrospective effect from 20 February 2007. It is relevant here to mention that the said Order of the NMPT was challenged by some users/ lessees in the High Court of Karnataka mainly in view of retrospective effect given by this Authority. The Hon'ble High Court vide

their judgment dated 28 June 2013 has dismissed all the Writ Petitions filed by the users/lessees in this matter and has upheld the Order of this Authority for retrospective revision and has also upheld the demand made by the NMPT based on the Order of this Authority for revised lease rentals with retrospective effect.

- (b). It is also made abundantly clear that the revised rates approved by this Authority with retrospective effect from 1 July 2007 and 1 July 2012 will be made applicable in case of the existing lessees / licensees subject to provision for periodic revision of rates agreed in the surviving lease agreements and in those cases of renewal / allotment only if the respective lease agreement or letter of allotment, if no lease deed is still executed, explicitly provides for revision of lease rentals during the currency of the lease period. In fact, the concluding para of the October 2011 Order this Authority has already clarified that the revised lease rates when approved by this Authority based on the revised proposal to be filed by the VOCPT can apply in the existing leases subject to provision for periodic revision of rents agreed in the surviving lease agreements and it is for the VOCPT to ensure that all the leases/ licences granted after 1 July 2007 contain a suitable provision regarding retrospective revision of lease rentals.
- (c). Chemplast Sanmar Limited has stated that the lease deed does not contemplate retrospective revision of these rentals. However, the VOCPT has stated that such provision is available in the agreement. In any case, as already stated earlier the revised rates approved by this Authority are to be applied in the existing leases subject to the provisions of periodic revision of rents agreed in the surviving lease agreements.

17. In the result, and for the reasons given above, and based on collective application of mind, this Authority approves the revised lease rate for lease of lands belonging to the VOCPT for the periods 1 July 2007 to 30 June 2012 and 1 July 2012 to 30 June 2017 attached as **Annex - II (a) and (b)**.

T.S. BALASUBRAMANIAN, Member (Finance)

[ADVT III/4/Exty/143/14]

Annex - I (a)

Statement showing the market value of Land and Lease rental as on 1.7.2007 to 30.6.2012 for land of V.O. Chidambaranar Port Trust

A. Market Value of Land as well as development cost (depreciated) as furnished by VOCPT for Zone 'A'

(₹ Lakhs/ Acre)

Description	Option 1		Option 2		Option 3	Option 4	Option 5	Option 6
	As per State Government Ready Reckoner		Average value of actual relevant transactions in last three years		Average of Highest H1 and H2 accepted tender of port land leased for 30 years on upfront premium	Based on Lease Agreement	Based on Sipcot Allotment rate	Based on the Land Valuer Report
	Market Value of Land	Development cost	Market Value of Land	Development cost	Market Value of Land	Market Value of Land	Market Value of Land	Market Value of Land
Service/ Residential	8.56	13.01	4.23	13.01	36.56	21.25	22.87	26.90
Industrial	17.13	16.30	8.46	16.30	73.13	42.50	45.74	53.79
Commercial	25.95	20.22	12.82	20.22	110.80	64.40	69.30	81.50

B. Figures as furnished by VOCPT at 'A' above is relied upon by TAMP

(₹ Lakhs/ Acre)

Description	Option 1		Option 2		Option 3	Option 4	Option 5	Option 6
	As per State Government Ready Reckoner		Average value of actual relevant transactions in last three years		Average of Highest H1 and H2 accepted tender of port land leased for 30 years on upfront premium	Based on Lease Agreement	Based on Sipcot Allotment rate	Based on the Land Valuer Report
	Market Value of Land	Development cost	Market Value of Land	Development cost	Market Value of Land	Market Value of Land	Market Value of Land	Market Value of Land
Service/ Residential	8.56	13.01	4.23	13.01	36.56	21.25	22.87	26.90
Industrial	17.13	16.30	8.46	16.30	73.13	42.50	45.74	53.79
Commercial	25.95	20.22	12.82	20.22	110.80	64.40	69.30	81.50

C. Lease Rent arrived by VOCPT considering 6% return on Market Value of land and 15% return on Development Cost and thereafter arriving at percentage increase for each categories and applying the average percentage increase to arrive at lease rental for Zone 'A'

(Rate in ₹ per Sq. m./ annum)

Description	Option 1	Option 2	Option 3	Option 4	Option 5	Option 6	Lease rent proposed by VOCPT based on the highest lease rent arrived under Option 3
	As per State Government Ready Reckoner	Average value of actual relevant transactions in last three years	Average of Highest H1 and H2 accepted tender of port land leased for 30 years on upfront premium	Based on Lease Agreement	Based on Sipcot Allotment rate	Based on the Land Valuer Report	
Service/ Residential	48.32	41.71	55.81	32.44	34.90	41.05	55.81
Industrial	89.69	77.42	103.59	60.21	64.79	76.19	103.59
Commercial	144.85	125.03	167.29	97.23	104.63	123.05	167.29

D. Lease Rental considered by TAMP

(Rate in ₹ per Sq. m./ annum)

Description	Option 1	Option 2	Option 3	Option 4	Option 5	Option 6	Lease rent recommended for approval based on the highest lease rent arrived under Option 3
	As per State Government Ready Reckoner	Average value of actual relevant transactions in last three years	Average of Highest H1 and H2 accepted tender of port land leased for 30 years on upfront premium	Based on Lease Agreement	Based on Sipcot Allotment rate	Based on the Land Valuer Report	
Service/ Residential	48.32	41.71	54.21	32.44	34.90	41.05	54.21
Industrial	89.69	77.42	108.42	60.21	64.79	76.19	108.42
Commercial	144.85	125.03	164.28	97.23	104.63	123.05	164.28

Note: For the purpose of this statement, the lease rent under options 1, 2, 4, 5 & 6 are reproduced as given by VOCPT as they are not finally considered in the fixation of the land lease rent. The modification done i.e. of applying 6% on the market value of land to arrive at lease rent is done only with reference to option 3 which is considered for arriving at the final lease rent.

Annex - I (b)

Statement showing the market value of Land and Lease rental as on 1.7.2012 to 30.6.2017 for land of V.O. Chidambaranar Port Trust

A. Market Value of Land as well as development cost furnished by VOCPT as on 1 July 2011 for Zone 'A'

Description	Option 1		Option 2		Option 3	Option 4	Option 5	Option 6
	As per State Government Ready Reckoner		Average value of actual relevant transactions in last three years		Average of Highest H1 and H2 accepted tender of port land leased for 30 years on upfront premium	Based on Lease Agreement	Based on Sipcot Allotment rate	Based on the Land Valuer Report
	Market Value of Land	Development cost	Market Value of Land	Development cost	Market Value of Land	Market Value of Land	Market Value of Land	Market Value of Land
Service/ Residential	25.94	10.28	11.44	10.28	73.13	42.50	50.03	55.23
Industrial	51.88	13.29	22.88	13.29	146.26	85.01	100.06	110.45
Commercial	78.61	16.83	34.66	16.83	221.61	128.80	151.60	167.35

B. Figures as furnished by VOCPT at 'A' above is relied upon by TAMP

Description	Option 1		Option 2		Option 3	Option 4	Option 5	Option 6
	As per State Government Ready Reckoner		Average value of actual relevant transactions in last three years		Average of Highest H1 and H2 accepted tender of port land leased for 30 years on upfront premium	Based on Lease Agreement	Based on Sipcot Allotment rate	Based on the Land Valuer Report
	Market Value	Development cost	Market Value	Development cost	Market Value of Land	Market Value of	Market Value of	Market Value of Land

	of Land		of Land			Land	Land	
Service/ Residential	25.94	10.28	11.44	10.28	73.13	42.50	50.03	55.23
Industrial	51.88	13.29	22.88	13.29	146.26	85.01	100.06	110.45
Commercial	78.61	16.83	34.66	16.83	221.61	128.80	151.60	167.35

C. Lease Rent arrived by VOCPT considering 6% return on Market Value of land and 16% return on Development Cost and thereafter arriving at percentage increase for each categories and applying the average percentage increase to arrive at lease rental for Zone 'A'

							(Rate in ₹ per Sq. m./ annum)	
Description	Option 1	Option 2	Option 3	Option 4	Option 5	Option 6	Lease rent considering the highest lease rent as on 1.7.2011 and applying 2% annual escalation to arrive at the proposed lease rent as on 1.7.2012	
	As per State Government Ready Reckoner	Average value of actual relevant transactions in last three years	Average of Highest H1 and H2 accepted tender of port land leased for 30 years on upfront premium	Based on Lease Agreement	Based on Sipcot Allotment rate	Based on the Land Valuer Report		
Service/ Residential	70.00	47.86	111.63	64.88	76.36	84.30	113.86	
Industrial	129.91	88.83	207.18	120.41	141.73	156.45	211.32	
Commercial	209.80	143.45	334.59	194.46	228.88	252.66	341.28	

D. Lease Rental considered by TAMP

							(Rate in ₹ per Sq. m./annum)
Description	Option 1	Option 2	Option 3	Option 4	Option 5	Option 6	Lease rent considering the highest lease rent as on 1.7.2011 and applying 2% annual escalation to arrive at the lease rent as on 1.7.2012 recommended by TAMP
	As per State Government Ready Reckoner	Average value of actual relevant transactions in last three years	Average of Highest H1 and H2 accepted tender of port land leased for 30 years on upfront premium	Based on Lease Agreement	Based on Sipcot Allotment rate	Based on the Land Valuer Report	
Service/ Residential	70.00	47.86	108.43	64.88	76.36	84.30	110.60
Industrial	129.91	88.83	216.85	120.41	141.73	156.45	221.19
Commercial	209.80	143.45	328.57	194.46	228.88	252.66	335.14

Note: For the purpose of this statement, the lease rent under options 1, 2, 4, 5 & 6 are reproduced as given by VOCPT as they are not finally considered in the fixation of the land lease rent. The modification done i.e. of applying 6% on the market value of land to arrive at lease rent is done only with reference to option 3 which is considered for arriving at the final lease rent.

Annex - II (a)

Rate for lease/ license of land in port area belonging to the VOCPT from 1 July 2007

Sr. No.	Purpose	(Rate in ₹ per Sq. mtr. per annum)		
		Zone A	Zone B	
			Port related	Non-port related
1.	Service / Residential	54.21	54.21	97.58
2.	Industrial	108.42	108.42	195.16
3.	Commercial	164.28	164.28	295.70

Note:

- (i). The rent for the land allotted for following Shops in Zone B (Non port related) under 'commercial category' will be levied at the rate prescribed in the above schedule for Zone B (Non port related) "Services / Residential" category.

Sl. No.	Name of Shop
a.	Petty Shop and Stall
b.	Stackyard for ice fish
c.	Cycle Repair Shop
d.	Saloon
e.	Fishing Spare parts Store
f.	Petty Shop
g.	Shed for Stacking Yard-(i)
h.	Shed for Stacking Yard-(ii)
j.	Coir Shop
k.	Marine Spare parts-(i)
l.	Marine Spare parts-(ii)

- (ii). The rates prescribed above shall be applicable with effect from 1 July 2007 till 30 June 2012.
- (iii). The rates shall be escalated by 2% per annum with effect from 1 July 2008 till 30 June 2012.
- (iv). The other conditions governing the lease rental shall be as per the Land Policy Guidelines of 2010 issued by the Ministry of Shipping, Government of India.

Annex - II (b)

Rate for lease/ license of land in port area belonging to the VOCPT from 1 July 2012

Sr. No.	Purpose	(Rate in ₹ per Sq. mtr. per annum)		
		Zone A	Zone B	
			Port related	Non-port related
1.	Service / Residential	110.60	110.60	199.08
2.	Industrial	221.19	221.19	398.14
3.	Commercial	335.14	335.14	603.25

Note:

- (i). The rent for the land allotted for following Shops in Zone B (Non port related) under 'commercial category' will be levied based on the rate prescribed in the above schedule for Zone B (Non port related) "Services / Residential" category.

Sl. No.	Name of Shop
a.	Petty Shop and Stall
b.	Stackyard for ice fish
c.	Cycle Repair Shop
d.	Saloon
e.	Fishing Spare parts Store
f.	Petty Shop
g.	Shed for Stacking Yard-(i)
h.	Shed for Stacking Yard-(ii)
j.	Coir Shop
k.	Marine Spare parts-(i)
l.	Marine Spare parts-(ii)

- (ii). The rates prescribed above shall be applicable with effect from 1 July 2012 till 30 June 2017.
- (iii). The rates shall be escalated by 2% per annum with effect from 1 July 2013 till 30 June 2017.
- (iv). The other conditions governing the lease rental shall be as per the Land Policy Guidelines of 2010 issued by the Ministry of Shipping, Government of India.